

PEPELIAEV, GOLTSBLAT & PARTNERS

Л

П

Legal support for foreign  
investment in Russia

Правовая поддержка  
иностраннх инвестиций  
в России

БИБЛИОТЕКА ЮРИДИЧЕСКОЙ КОМПАНИИ  
«ПЕПЕЛЯЕВ, ГОЛЬЦБЛАТ И ПАРТНЕРЫ»

PG&P



**Коллектив авторов  
Илья Г. Шаблинский  
Правовая поддержка  
иностранных  
инвестиций в России**

*Текст предоставлен издательством*

*[http://www.litres.ru/pages/biblio\\_book/?art=6246137](http://www.litres.ru/pages/biblio_book/?art=6246137)*

*Правовая поддержка иностранных инвестиций в России – На рус.*

*и англ. яз.: Альпина Бизнес Букс; Москва; 2006*

*ISBN 5-9614-0417-X*

### **Аннотация**

Сборник освещает вопросы, с которыми сталкивается инвестор при осуществлении крупных инвестиционных проектов в России. В нем систематизированы и подробно рассмотрены все этапы реализации инвестиционного проекта с учетом особенностей действующего российского законодательства: от порядка получения разрешительной документации, оформления земельного участка под будущее производство и налогообложения привлекаемых средств иностранных кредитов до ввоза оборудования и найма сотрудников.

Большое внимание в книге уделено механизму проведения правового анализа истории юридических лиц (due diligence) при

приобретении компаний (сделках по слиянию и поглощению). Подробно проанализированы нюансы применения таможенного законодательства при ввозе оборудования на территорию РФ.

Книга будет интересна крупным инвесторам а также предпринимателям, планирующим привлечь масштабные инвестиции для организации производства в России или расширения уже существующего бизнеса.

# Содержание

Предисловие	9
Раздел I	12
Реализация инвестиционного проекта в Российской Федерации	13
Этапы реализации инвестиционного проекта	13
Предоставление земельных участков для строительства	13
Ограничение собственности на земельные участки для иностранных лиц	17
Корпоративное право при реализации инвестиционного проекта	18
Инвестиционные льготы при уплате налоговых и таможенных платежей	20
Таможенные льготы при ввозе товаров	20
Инвестирование в строительство: участники и основные стадии процесса	23
Основная стадия инвестиционного процесса в строительстве	27
Подготовка исходно-разрешительной документации	27
Санитарно-эпидемиологическое заключение о соблюдении санитарных норм	28

и правил при выборе земельного участка для размещения объекта строительства	29
Государственная экологическая экспертиза места размещения объекта	31
Получение технических условий на подключение к сетям инженерно- технического обеспечения	32
Издание главой соответствующего района постановления о согласовании размещения объекта строительства и разрешении ведения проектных и изыскательских работ	33
Согласование проекта строительства объекта на уровне области	34
Проведение инженерных изысканий	35
Подготовка проекта строительства	36
Согласование проекта строительства	37
Санитарно-эпидемиологическое заключение о соответствии проектной документации на строительство объекта санитарным нормам и правилам	37
Государственная экологическая экспертиза проекта строительства	38
Проведение государственной экспертизы проекта строительства	40
Утверждение проекта строительства	40
Получение разрешения на строительство	40

Регистрация объекта строительства	41
Получение ордера на право производства земляных работ	41
Ведение строительства	42
Получение разрешения на ввод объекта в эксплуатацию	42
Раздел II	44
Земля для инвестора: некоторые аспекты правового регулирования	45
Право собственности на землю и категории земель	46
Конец ознакомительного фрагмента.	50

# Правовая поддержка иностранных инвестиций в России

Редактор и составитель сборника доктор юридических наук, профессор *И.Г. Шаблинский*

Технический редактор *Н. Лисицына*

Корректор *Н. Барановская*

Компьютерная верстка *Е. Захарова*

Художественное оформление *TNC Creative Services*

© Юридическая компания «Пепеляев, Гольцблат и партнеры», 2006

© Оформление. ООО «Альпина Бизнес Букс, 2006

© Электронное издание. ООО «[Альпина Паблицер](#)», 2013

**Правовая поддержка иностранных инвестиций в России.** – На рус. и англ. яз. – М., Альпина Бизнес Букс, 2006. (Серия «Библиотека юридической компании “Пепеляев, Гольцблат и партнеры”»)

ISBN 978-5-9614-2857-5

*Все права защищены. Никакая часть электронного экземпляра этой книги не может быть воспроизведена в какой бы то ни было форме и какими бы то ни было средствами, включая размещение в сети Интернет и в корпоративных сетях, для частного и публичного использования без письменного разрешения владельца авторских прав.*

Юридическая компания «Пепеляев, Гольцблат и партнеры» совместно с издательством «Альпина Бизнес Букс» выпускает серию книг **«Библиотека юридической компании «Пепеляев, Гольцблат и партнеры»**», в рамках которой выходят публикации по актуальным проблемам применения правовых норм законодательства российским бизнесом. В книгах юристы компании «Пепеляев, Гольцблат и партнеры» поделятся с читателями уникальным опытом практического применения законодательства при осуществлении крупных проектов в следующих отраслях права:

- **Налоговое право**
- **Корпоративное право**
- **Валютное законодательство**
- **Защита интеллектуальной собственности**
- **Таможенное право**
- **Земельное право**



# Предисловие

Один из важнейших факторов экономического роста – инвестиции, приходящие в экономику страны извне. С их помощью Россия упрочивает свое положение на международных рынках, расширяет доступ передовых технологий, создает рабочие места. Правовое обеспечение иностранных инвестиций – крупная и важная тема, заслуживающая внимания профессионалов: юристов, экономистов, а также всех, кому небезразлично экономическое будущее страны.

Настоящий сборник посвящен данной теме. В первом его разделе мы посчитали целесообразным разместить статьи, дающие общее представление о том, из каких стадий реально складывается в России процесс инвестирования и какие сроки может занять каждая стадия. Эти материалы имеют конкретное прикладное значение и могут быть небезынтересны читателям, решающим практические задачи планирования инвестиционных проектов.

Во втором разделе сосредоточены статьи, акцентирующие внимание на некоторых конкретных и достаточно важных аспектах избранной темы. В этом разделе речь идет о проблемах, которые приходилось непосредственно решать авторам статей – юристам компании «Пепеляев, Гольцблат и партнеры». В частности, первостепенное значение в начале развертывания любого проекта имеет вопрос о приобрете-

нии (аренде) земельного участка и оформлении сделки. Другая крупная тема, актуализация которой обусловлена ростом количества сделок, связанных со слиянием и поглощением фирм, – тема предварительных юридических проверок при покупке компании – Due Diligence.

Особое место занимают статьи, которые посвящены различным аспектам налогообложения деятельности, связанной с иностранными инвестициями.

Немалый интерес для читателя могут, на наш взгляд, представлять статьи о найме иностранных граждан на работу в Российской Федерации, о таможенных льготах, ценообразовании и правовом регулировании деятельности инвестора, оказавшегося в доминирующем положении на российском рынке.

Как отмечалось выше, содержание статей отражает многолетний практический опыт юридической компании «Пепеляев, Гольцблат и партнеры». Следует отметить, что структура предоставляемых нами услуг все больше смещается в область юридического сопровождения крупных инвестиционных проектов – будь то строительство завода или покупка бизнеса. Все больше иностранных компаний разворачивают и расширяют свои производства в России. Одна из новых и наиболее перспективных сфер юридических услуг – это сделки M&A (слияние и поглощение). Компания «Пепеляев, Гольцблат и партнеры» предоставляет полный набор необходимых услуг – начиная с создания корпоративной

структуры, решения проблем финансирования деятельности и заканчивая закрытием сделки. Весьма востребованы услуги по сопровождению строительства крупных промышленных производств на территории России. Речь идет о достаточно широком спектре – от выбора и оформления земельного участка до помощи клиенту при вводе объекта в эксплуатацию, включая строительный подряд. В этой области нами накоплен богатый и разнообразный опыт. И мы хотели бы им поделиться.

Мы надеемся, что материалы, представленные в подготовленном нами сборнике, будут интересны широкому кругу читателей.

*А. Гольцблат, кандидат юридических наук, управляющий партнер юридической компании «Пепеляев, Гольцблат и партнеры»*

# **Раздел I**

## **Планирование стадий инвестиционного проекта**

*А. Гольцблат, управляющий партнер, юридическая компания  
«Пепеляев, Гольцблат и партнеры»*

# **Реализация инвестиционного проекта в Российской Федерации**

## **Этапы реализации инвестиционного проекта**

Рассмотрим этапы реализации инвестиционного проекта на примере его предварительного плана по строительству/реконструкции производственных объектов в Московской области (см. таблицу ниже).

В итоге реализация плана инвестиционного проекта длится примерно 20–30 месяцев.

## **Предоставление земельных участков для строительства**

Коммерческим организациям земельные участки под строительство предоставляются в аренду с предварительным согласованием мест размещения объектов. Предварительное согласование не производится при размещении объекта в городе или сельском поселении в соответствии с градостроительной документацией о застройке и правилами землепользования и застройки.

**Предварительный план инвестиционного проекта строительства/реконструкции  
производственных объектов в Московской области**

Этап	Комментарий	Срок
Этап 1. Создание российского юридического лица	Этот этап включает: — составление устава и других учредительных документов; — создание уставного капитала; — регистрацию юридического лица в налоговых органах, государственных фондах, государственном комитете по статистике и других органах; — открытие банковских счетов	1 месяц
Этап 2. Оформление разрешений для иностран- ных граждан	При необходимости оформляются в Федеральной миграционной службе МВД России	3–6 месяцев (может проходить параллельно с этапами 3–10)
Этап 3. Выбор объекта	Заключение договора с профессиональной риелторской компанией	1–4 месяца (может проходить параллельно с этапами 1–2 или до начала этапа 1)
Этап 4. Приобретение земельного участка	Аренда или покупка выбранного незастроенного или застроенного участка. Этап, в зависимости от категории и/или места расположения конкретного объекта, включает: — независимую экспертную оценку; — определение границ земельного участка и его регистрацию в земельном кадастре;	3–7 месяцев

Этап	Комментарий	Срок
	<ul style="list-style-type: none"> <li>— перевод земельного участка из одной категории в другую (для земель непроизводственного назначения), что может сопровождаться возмещением потерь сельскохозяйственного производства, предусмотренным законом, и потерь землепользователям, определяемым на договорных основаниях;</li> <li>— обсуждение условий сделки;</li> <li>— заключение договора купли-продажи или договора аренды;</li> <li>— государственную регистрацию права собственности на земельный участок или права его аренды.</li> </ul> <p><b>Приобретение земельных участков у государства/муниципалитетов</b>  <i>Аренда с предварительным согласованием места размещения объекта включает:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— подачу заявления в государственный или муниципальный орган о выборе земельного участка;</li> <li>— выбор муниципальным органом земельного участка с оформлением соответствующего акта и решения о предварительном согласовании места размещения объекта;</li> <li>— установление границ земельного участка на местности и его кадастровый учет;</li> <li>— принятие государственным или муниципальным органом решения о предоставлении земельного участка в аренду;</li> <li>— возмещение убытков обладателям прав на земельные участки (в случае их изъятия);</li> <li>— подписание и государственная регистрация договора аренды земельного участка</li> </ul>	

Этап	Комментарий	Срок
	<p><i>Покупка или аренда без предварительного согласования места размещения объекта включает:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— проведение работ по формированию земельного участка силами и за счет органов власти;</li> <li>— решение государственного или муниципального органа о проведении торгов (конкурсов, аукционов) и публикацию соответствующего сообщения;</li> <li>— направление заявки об участии в торгах;</li> <li>— проведение торгов по продаже земельного участка или права на заключение договора аренды;</li> <li>— подписание и государственную регистрацию договора купли-продажи или аренды земельного участка</li> </ul> <p><i>Приобретение земельных участков у частных лиц (граждан и юридических лиц — собственников земельных участков) включает:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— проведение правовой экспертизы документов о правах на земельный участок и корпоративных документов правообладателя;</li> <li>— получение от государственных и муниципальных органов различных справок и заключений о правовом статусе земельного участка и возможности его использования;</li> <li>— приобретение земельного участка путем заключения договора купли-продажи (или аренды), покупки акций или долей участия юридического лица либо иным способом в зависимости от обстоятельств;</li> <li>— государственную регистрацию права на земельный участок</li> </ul>	

Этап	Комментарий	Срок
	(Приобретение земельных участков как у государства, так и у частных лиц может сопровождаться необходимостью изменения категории земель и возмещения потерь сельскохозяйственного производства (например, перевод земель из сельскохозяйственных в промышленные).)	
Этап 5. Разработка со- ответствующей предпроектной документации	<p>Этап включает:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— разработку градостроительной документации и ее утверждение государственными и городскими органами;</li> <li>— получение Технических условий на использование городской электросети, газопровода, водопровода, системы обработки сточных вод и других ресурсов;</li> <li>— получение разрешения на строительство (основное разрешение государственных органов, которое требуется для выполнения строительных работ)</li> </ul>	5–11 месяцев
Этап 6. Разработка проектной до- кументации	<p>Этап включает:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— выбор проектно-конструкторской компании и заключение контракта на составление проектной документации;</li> <li>— официальное утверждение проектной документации (экологической экспертизой, пожарной инспекцией, архитектурными органами и т. д.)</li> </ul>	
Этап 7. Строительство	<p>Этап включает:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— выбор генерального подрядчика и заключение генерального подряда на строительство;</li> <li>— контроль над строительными работами;</li> <li>— предварительную приемку возведенного объекта и устранение выявленных недостатков строительства</li> </ul>	6–10 месяцев (как правило, параллельно с этапом 6)

Этап	Комментарий	Срок
Этап 8. Ввоз/закупка и установка производственного оборудования	Этап может включать: — заключение договоров на импорт и установку оборудования; — таможенную «очистку» импортируемого оборудования (при определенных условиях импортируемое технологическое оборудование освобождается от уплаты НДС и таможенных пошлин); — установку оборудования	2–5 месяцев (параллельно с этапом 7)
Этап 9. Окончательная официальная приемка завершенного строительства объекта государственной комиссией по приемке объекта в эксплуатацию	Этап включает составление акта об официальной приемке объекта; постановление мэра города о введении объекта в эксплуатацию	1 месяц
Этап 10. Регистрация права собственности на объекты (здания, сооружения)	Право собственности подтверждается записью в ЕГРП и Свидетельством о государственной регистрации права	2–4 месяца (частично параллельно с этапами 7 и 9)

Предоставление земельных участков для строительства в собственность без предварительного согласования мест размещения объектов производится исключительно на торгах (конкурсах, аукционах). Без проведения торгов в случае, если имеется только одна заявка, предоставление земельного участка в аренду допускается при условии предварительной публикации сообщения о наличии предлагаемых для такой передачи земельных участков.



# **Ограничение собственности на земельные участки для иностранных лиц**

Российским законодательством установлен особый правовой режим владения землей иностранными гражданами и юридическими лицами, а также лицами без гражданства. Для этих лиц действующее законодательство содержит определенные ограничения.

Соответствующие права на земельные участки должны быть такими лицами оплачены и ни при каких обстоятельствах не могут передаваться им безвозмездно (п. 5 ст. 28 Земельного кодекса РФ) (в отличие от российских товариществ собственников жилья и граждан, которые в ряде случаев могут приобретать такие права безвозмездно).

Иностранным юридическим и физическим лицам, а также лицам без гражданства запрещается иметь в собственности землю в приграничных районах (перечень которых должен быть определен указом Президента РФ), а также на иных территориях, определяемых федеральным законом (ст. 15 Земельного кодекса РФ).

Земли сельскохозяйственного назначения предоставляются таким лицам, а также российским компаниям, в уставном капитале которых доля капитала иностранных лиц пре-

вышает 50 %, только на праве аренды.

## **Корпоративное право при реализации инвестиционного проекта**

Реализация инвестиционного проекта, как правило, предполагает наличие той или иной корпоративной структуры и регистрацию российского юридического лица.

В том случае, если иностранное юридическое лицо создает на территории России полностью принадлежащую ему компанию непосредственно либо через группу лиц, наиболее приемлемой формой создания такой компании будет общество с ограниченной ответственностью (ООО). Эта форма позволяет достаточно оперативно увеличивать капитал (для закрытого акционерного общества (ЗАО) необходима регистрация выпуска акций, и у эмитента в случае любой дополнительной эмиссии, за исключением первоначальной при создании общества, возникает обязанность уплаты налога на операции с ценными бумагами). Администрирование ООО по сравнению с ЗАО существенно упрощено. В деятельности ООО (за исключением случаев, когда ООО принимает решение о выпуске облигаций) в отличие от ЗАО отсутствует «надзирающий» орган – Федеральная комиссия по рынку ценных бумаг.

Когда речь идет о создании совместного предприятия, выбор формы может зависеть от доли предполагаемого участия

конкретного инвестора, а также от содержания диспозитивных норм в законодательстве, касающихся учредительных документов о порядке принятия решений. Еще один аргумент в пользу выбора формы ООО – возможность выхода участника из общества в любой момент с выплатой ему в течение шести месяцев года, следующего за годом, в котором подано заявление о выходе, действительной стоимости его доли по состоянию на конец финансового года, в котором подано заявление.

Помимо выбора организационно-правовой формы большое значение имеет создание филиалов и представительств. Региональные власти могут настаивать на создании нового юридического лица в регионе, где реализуется инвестиционный проект, в то время как в другом регионе он уже присутствует как юридическое лицо. По их мнению, в бюджет региона в таком случае будет уплачено больше налогов, что на самом деле не соответствует действительности.

С налоговой точки зрения из-за невозможности консолидации уплаты налогов в холдинге, безусловно, выгоднее открывать филиал. Можно также открыть представительство либо обособленное подразделение. Однако форма филиала позволяет более эффективно производить таможенное оформление товаров в данном регионе и совершенно не влияет на уплату налогов в бюджет данного субъекта.

# **Инвестиционные льготы при уплате налоговых и таможенных платежей**

В российском законодательстве практически отсутствует возможность предоставления существенных инвестиционных налоговых льгот, либо их действие приостановлено. Возможность получения инвестиционных льгот сохраняется лишь на уровне субъектов Федерации и органов местного самоуправления.

## **Таможенные льготы при ввозе товаров**

Товары, ввозимые в качестве вклада иностранного инвестора в уставный капитал предприятий с иностранными инвестициями, освобождаются от уплаты ввозной таможенной пошлины при условии, что товары:

- не являются подакцизными;
- относятся к основным производственным фондам;
- ввозятся в сроки, установленные учредительными документами для формирования уставного капитала.

Перечень подакцизных товаров установлен в части второй Налогового кодекса Российской Федерации.

Товары должны относиться к основным производственным фондам. При отнесении средств труда к внеоборотным

активам (основным средствам) применяется критерий их обращения (срока эксплуатации). Стоимостный критерий при этом не применяется, поэтому не имеет значения, в какую стоимость оценивает иностранный инвестор товар, ввозимый в качестве вклада в уставный капитал.

Товары ввозятся в сроки, установленные учредительными документами для формирования уставного (складочного) капитала. Тарифные льготы предоставляются только в случае, если товары были декларированы как ввозимые в качестве вклада иностранного учредителя в уставный (складочный) капитал организации с иностранными инвестициями до истечения сроков формирования уставного капитала, определенных учредительными документами или законодательством РФ.

Льгота может быть предоставлена как в виде освобождения от уплаты таможенной пошлины, так и в виде возврата (зачета) ранее уплаченных таможенных пошлин. Все зависит от перечня ввозимого имущества. Если он известен, то льгота предоставляется в виде освобождения. Однако при определенных обстоятельствах данная процедура может оказаться сложной, поскольку предполагает получение классификационного решения ГТК России.

В соответствии со ст. 150 Налогового кодекса Российской Федерации технологическое оборудование, комплектующие и запасные части к нему, ввозимые на территорию Российской Федерации в качестве вклада в уставные (складочные)

капиталы организаций, освобождается от обложения НДС.

***В. Можаровский**, партнер, юридическая компания «Пепеляев,  
Гольцблат и партнеры»*

# **Инвестирование в строительство: участники и основные стадии процесса**

Строительство остается одной из лидирующих отраслей российской экономики. Можно прямо сказать, что инвестиции в строительный бизнес служат важным фактором экономического роста. Представляется уместным рассмотреть юридический аспект того, что можно обозначить как субъектный состав инвестирования в строительство. Речь идет, в сущности, о фундаментальных понятиях, о правовой базе, на которую должно опираться лицо, намеревающееся вложить значительные средства в строительство. От того, насколько четко инвестор представляет себе распределение средств еще при проектировании объекта недвижимости, зависит успешность реализации всего инвестиционного проекта.

Итак, рассмотрим (на примере Московской области) правовое положение основных участников процесса строительства объектов недвижимости.

В настоящее время отношения по проектированию, строительству и сдаче в эксплуатацию объектов недвижимости регулируются несколькими нормативными правовыми актами. Зачастую они противоречат друг другу. В частности,

это относится к новому Градостроительному кодексу Российской Федерации, Федеральному закону от 25 февраля 1999 г. «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений», законам о лицензировании, а также к нормативным правовым актам Московской области.

Анализ законодательства позволяет выделить следующих основных участников процесса проектирования и строительства объектов недвижимости:

**застройщик (инвестор)** – физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке строительство, реконструкцию, ремонт объектов строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для строительства, реконструкции, ремонта. Застройщик (инвестор) как правило становится собственником построенного объекта недвижимости;

**заказчик (заказчик-застройщик)** – юридическое лицо (или индивидуальный предприниматель), которое по договору с застройщиком (инвестором) обеспечивает проведение проектирования и строительства объекта недвижимости. Необходимость участия заказчика (заказчика-застройщика) обуславливается двумя основными причинами:

заказчик (заказчик-застройщик) в отличие от застройщи-



ка (инвестора) обладает профессиональными навыками и отвечает требованиям, предъявляемым законодательством;

для выполнения функций заказчика (заказчика-застройщика) требуется строительная лицензия, которая, как правило, отсутствует у застройщика (инвестора).

Договором между застройщиком (инвестором) и заказчиком (заказчиком-застройщиком) предусматривается возложение на последнего обязанностей по получению и оформлению исходных данных для проектирования объектов строительства, по оформлению исходно-разрешительной документации на строительство, заключение договора строительного подряда и т. д.

Договором могут быть предусмотрены различные формы контроля застройщика (инвестора) за деятельностью заказчика (заказчика-застройщика). В частности, застройщик (инвестор) вправе привлечь третье лицо (инженера) для контроля и надзора за выполнением заказчиком (заказчиком-застройщиком) своих обязательств по договору. Кроме того, инженер может выполнять функции контроля за деятельностью генерального подрядчика (соответствующие условия должны быть включены в договор подряда между заказчиком (заказчиком-застройщиком) и генеральным подрядчиком);

**проектировщик** – юридическое лицо (или индивидуальный предприниматель), которое по договору подряда с за-

строительством (инвестором) или заказчиком (заказчиком-застройщиком) разрабатывает проект объекта недвижимости. Проектировщик должен иметь лицензию на проектирование зданий и сооружений.

Проектировщик вправе привлекать иных лиц (субподрядчиков) для отдельных работ, предусмотренных договором подряда на выполнение проектных работ (например, инженерных изысканий).

Проектировщик по договоренности с застройщиком (инвестором) или заказчиком (заказчиком-застройщиком) вправе вести авторский надзор за строительством объекта недвижимости;

***генеральный подрядчик*** – юридическое лицо (или индивидуальный предприниматель), которое по договору подряда с заказчиком (заказчиком-застройщиком) ведет строительство объекта недвижимости. Генеральный подрядчик должен иметь лицензию на строительство зданий и сооружений.

Генеральный подрядчик вправе привлекать иных лиц (субподрядчиков) для проведения отдельных работ, предусмотренных договором подряда на выполнение строительных работ.

# **Основные стадии инвестиционного процесса в строительстве**

Предлагаемый читателю материал составлен с учетом особенностей нормативной базы Московской области. Но в целом изложенный набор стадий подготовки предпроектной и проектной документации, строительства и ввода в эксплуатацию объекта недвижимости универсален и может быть реализован в любом субъекте Федерации.

## **Подготовка исходно-разрешительной документации**

Подготовка исходно-разрешительной документации (ИРД) производится для определения принципиальной возможности размещения объекта строительства на земельном участке. Состав ИРД зависит от наличия или отсутствия утвержденной градостроительной документации. Как правило, результатами этой стадии являются:

- градостроительное заключение, к которому должна прилагаться схема размещения объекта в масштабе 1: 10 000 и план размещения объекта в масштабе 1: 2000 с планировочными ограничениями, границами земельного участка и проектными предложениями по застройке примыкающих к

участку территорий;

- проект постановления главы соответствующего района о согласовании размещения объекта и разрешении ведения проектных и изыскательских работ.

Правовая основа: раздел 3 ТСН ППС-99 МО «Порядок предпроектной и проектной подготовки строительства в Московской области».

## **Санитарно-эпидемиологическое заключение о соблюдении санитарных норм и правил при выборе земельного участка для размещения объекта строительства**

Предоставление земельных участков под строительство объектов допускается при наличии санитарно-эпидемиологических заключений органов государственного санитарно-эпидемиологического надзора о соответствии таких объектов санитарным правилам.

Правовая основа: ст. 12 Федерального закона от 30 марта 1999 г. № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»; Постановления главного государственного санитарного врача РФ от 30 апреля 2003 г. № 88; от 8 апреля 2003 г. № 34; от 10 апреля 2003 г. № 38.

# Государственная экологическая экспертиза места размещения объекта

В соответствии с законодательством места размещения зданий, строений, сооружений и иных объектов выбирают с соблюдением требований законодательства при наличии положительного заключения государственной экологической экспертизы. Государственная экологическая экспертиза места размещения объекта проводится экспертной комиссией, сформированной Федеральной службой по экологическому, технологическому и атомному надзору (его территориальным округом). Заказчиком экспертизы признается лицо, планирующее вести строительство объекта на выбранном земельном участке.

Для проведения экспертизы в указанный орган необходимо представить:

- *материалы оценки воздействия на окружающую среду (ОВОС)<sup>1</sup>*;
- *результаты обсуждения строительства объекта на общественных слушаниях* (с местными жителями и общественными организациями). Обязанность информировать население о проведении оценки планируемого строительства объекта возложена законом на заказчика экспертизы. Следует помнить, что информационное сообщение

---

<sup>1</sup> Представляются на бумажном и электронном носителях.

должно быть размещено как в официальном издании органа государственной власти субъекта Федерации, так и в официальном издании органов местного самоуправления соответствующей территории. Информационное сообщение должно также содержать сведения о времени и месте проведения общественных слушаний. Обязанность организации общественных слушаний лежит на заказчике экспертизы и органах местного самоуправления соответствующей территории;

***• документы предварительного согласования места размещения объекта:***

- акт выбора земельного участка;
- проект границ земельного участка (ситуационный план);
- заключение органа по управлению водным хозяйством (в случае, если объект находится в водоохраной зоне, в санитарном поясе и т. п.);
- заключение областного органа санитарного надзора по выбору земельного участка;
- акт обследования зеленых насаждений и перечетная ведомость (подготавливается местными экологами или представителями лесных служб);
- заключение ФГУП Геоцентр об отсутствии полезных ископаемых на территории земельного участка;
- заключение местного органа архитектуры и градостроительства;
- справка об отсутствии культурных ценностей на территории земельного участка из Министерства культуры (об-

ластного Управления культуры);

– заключение службы экоаналитического контроля (подготавливается на основании перечисленных документов).

Правовая основа: п. 2 ст. 35 Федерального закона от 10 января 2002 г. № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»; Федеральный закон от 23 ноября 1995 г. № 174-ФЗ «Об экологической экспертизе», Положение об оценке воздействия намечаемой хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду в Российской Федерации (приложение к приказу Госкомэкологии России от 16 мая 2000 г. № 372).

## **Получение технических условий на подключение к сетям инженерно-технического обеспечения**

Получение технических условий на подключение проектируемого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения (инженерным коммуникациям) необходимо в случае, если функционирование объекта капитального строительства невозможно без такого подключения.

Технические условия предусматривают максимальную нагрузку и сроки подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (электроснабжения, водоснабжения, канализации и т. п.). Информация о технических условиях, сроке их действия, а также о плате за подключение предоставляется организация-

ми, эксплуатирующими сети инженерно-технического обеспечения, без взимания платы в течение четырнадцати дней по запросам органов местного самоуправления или правообладателей земельных участков.

В настоящее время в Московской области предоставляются технические условия для подключения к водопроводу, канализации, сетям газоснабжения, теплоснабжения и горячего водоснабжения, электроснабжения, телефонизации, радиофикации и др.

Правовая основа: ст. 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации; приложение 6 к ТСН ППС-99 МО «Порядок предпроектной и проектной подготовки строительства в Московской области».

## **Издание главой соответствующего района постановления о согласовании размещения объекта строительства и разрешении ведения проектных и изыскательских работ**

Данное постановление служит основанием для:

- согласования места размещения объекта областными органами государственной власти;
- получения разрешения (ордера) на проведение инженерных изысканий;



- получения необходимых технических условий на подключение к инженерным коммуникациям;
- получения архитектурно-планировочного задания;
- разработки проектной документации.

Правовая основа: раздел 3 приложения 5 к ТСН ППС-99 МО «Порядок предпроектной и проектной подготовки строительства в Московской области».

## **Согласование проекта строительства объекта на уровне области**

Согласование проекта строительства объекта на уровне субъекта Федерации (Московской области) происходит следующим образом:

- 1) издание Правительством Московской области постановления о реализации инвестиционного проекта по строительству объекта;
- 2) решение межведомственной комиссии по градостроительному регулированию и организации территории Московской области о согласовании объекта строительства в случае, если размещение объекта не предусмотрено документацией по градостроительному планированию развития территорий Московской области и (или) поселений и муниципальных образований Московской области либо при ее отсутствии.

Правовая основа: Порядок рассмотрения инвестиционных проектов, реализуемых или предполагаемых к реализации на территории Московской области (утвержден Постановлением Правительства Московской области от 14 апреля 2004 г. № 211/1); Постановление Правительства Московской области от 11 апреля 2003 г. № 208/12 «О дополнительных мерах по обеспечению градостроительного регулирования и организации территории Московской области».

## **Проведение инженерных изысканий**

Под инженерными изысканиями понимается изучение природных условий и факторов техногенного воздействия в целях рационального и безопасного использования территорий и земельных участков. Инженерные изыскания выполняются для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства. Подготовка и реализация проектной документации без выполнения соответствующих инженерных изысканий не допускаются.

Правовая основа: ст. 47 Градостроительного кодекса Российской Федерации; п. 8.2 Закона Московской области «Правила застройки городов, поселков городского типа, сельских населенных пунктов и других поселений и рекреационных комплексов Московской области»; ст. 17 Феде-

рального закона от 8 августа 2001 г. «О лицензировании отдельных видов деятельности»; Положение о лицензировании деятельности по инженерным изысканиям для строительства зданий и сооружений I и II уровней ответственности в соответствии с государственным стандартом (утверждено Постановлением Правительства РФ от 21 марта 2002 г. № 174).

## **Подготовка проекта строительства**

Проект строительства представляет собой документацию, содержащую материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и определяющую архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, а также капитального ремонта, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства.

Правовая основа: ст. 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации; ст. 17 Федерального закона от 8 августа 2001 г. «О лицензировании отдельных видов деятельности»; Положение о лицензировании деятельности по проектированию зданий и сооружений I и II уровней ответственности в соответствии с государственным стандартом (утверждено Постановлением Правительства РФ от 21 марта 2002 г.

## Согласование проекта строительства

Градостроительным кодексом Российской Федерации не предусмотрено согласования до экспертизы разработанной проектной документации с государственными органами и организациями. Однако на практике некоторое время еще будет сохраняться действующий порядок, предусматривающий согласование проектной документации, в частности, со следующими органами и организациями:

- с местными органами архитектуры и градостроительства с рассмотрением при необходимости и в случаях, специально указанных в АПЗ, Главархитектурой Московской области в части приемлемости архитектурно-планировочных решений. Одновременно проверяется полнота выполнения в проектной документации требований и условий, изложенных в постановлении главы муниципального образования и в АПЗ;
- с организациями, выдавшими технические условия на присоединение к сетям инженерно-технического обеспечения, — в случае отступления от этих условий (получение новых, измененных технических условий);
- с органами, утвердившими государственные нормы, — при отступлении от действующих государственных норм, правил и стандартов.

Как правило, обязанность по согласованию проектной до-

кументации возлагается на проектировщика.

Правовая основа: п. 5 ТСН ППС-99 МО «Порядок предпроектной и проектной подготовки строительства в Московской области».

## **Санитарно-эпидемиологическое заключение о соответствии проектной документации на строительство объекта санитарным нормам и правилам**

Строительство объектов допускается при наличии санитарно-эпидемиологических заключений органов государственного санитарно-эпидемиологического надзора о соответствии таких объектов санитарным нормам и правилам.

Правовая основа: ст. 12 Федерального закона от 30 марта 1999 г. № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»; Постановления Главного государственного санитарного врача РФ от 30 апреля 2003 г. № 88; от 8 апреля 2003 г. № 34; от 10 апреля 2003 г. № 38.

## **Государственная экологическая экспертиза проекта строительства**

Государственная экологическая экспертиза проекта строительства объекта проводится в дополнение к экспертизе ме-

ста размещения объекта. В результате проведения экспертизы проекта строительства устанавливается соответствие планируемой деятельности экологическим требованиям, т. е. предупреждение возможных неблагоприятных воздействий на окружающую природную среду.

Правовая основа: ст. 36 Федерального закона от 10 января 2002 г. № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»; ст. 12 Федерального закона от 23 ноября 1995 г. № 174-ФЗ «Об экологической экспертизе».

## **Проведение государственной экспертизы проекта строительства**

Основная цель государственной экспертизы проекта строительства – предотвращение создания объектов, строительство и использование которых может нарушить права физических и юридических лиц или не отвечает требованиям утвержденных норм и правил. При проведении этой экспертизы проверяется соответствие проекта строительства исходным данным, техническим условиям и требованиям по проектированию и строительству объектов, выданным ранее органами государственного надзора и контроля и заинтересованными организациями.

Функции государственной экспертизы проекта в Московской области возложены на государственное учреждение Московской области – Центр государственной вневе-

домственной экспертизы и ценообразования в строительстве (Мособлгосэкспертиза).

Заключение Мособлгосэкспертизы представляет собой комплексное заключение, при разработке которого учитываются заключения специализированных, ведомственных (при необходимости) экспертиз, выдаваемых федеральными и территориальными органами исполнительной власти, уполномоченными на проведение таких экспертиз.

Положительное заключение содержит рекомендацию об утверждении проектно-сметной документации на строительство объекта. При этом в нем могут быть представлены замечания или предложения. Они должны быть учтены в ходе строительства, либо в заключении указывается срок их устранения до начала строительства.

Правовая основа: Положение о проведении государственной экспертизы и утверждении градостроительной, предпроектной и проектной документации в Российской Федерации (утверждено Постановлением Правительства РФ от 27 декабря 2000 г. № 1008); Постановление Правительства Московской области от 22 июня 2001 г. № 188/21; «Организация проведения государственной экспертизы проектной документации в Московской области» (утверждена Постановлением Правительства Московской области от 2 апреля 2002 г. № 115/11).

# **Утверждение проекта строительства**

Проектная документация на строительство объекта утверждается решением застройщика (инвестора) или заказчика (заказчика-застройщика).

Правовая основа: п. 15 ст. 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации; п. 26 Положения о проведении государственной экспертизы и утверждении градостроительной, предпроектной и проектной документации в Российской Федерации.

## **Получение разрешения на строительство**

Разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям законодательства и дающий право вести строительство или реконструкцию объектов капитального строительства.

Разрешение на строительство выдается застройщику (инвестору), как правило, органом местного самоуправления (администрацией соответствующего района).

Правовая основа: ст. 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации; п. 6 ТСН ППС-99 МО «Порядок предпроектной и проектной подготовки строительства в Москов-



ской области».

## **Регистрация объекта строительства**

До начала производства работ объекты строительства подлежат регистрации в органах Госархстройнадзора Московской области.

Правовая основа: ст. 52 Градостроительного кодекса Российской Федерации; ст. 9 Закона Московской области от 19 октября 2004 г. «Об организации государственного архитектурно-строительного надзора на территории Московской области».

## **Получение ордера на право производства земляных работ**

Законодательством Московской области предусмотрен запрет всем юридическим и физическим лицам вести без ордера любые виды земляных работ. Ордер на право ведения земляных работ выдается непосредственному исполнителю (строительной организации – подрядчику) главным архитектором района.

Правовая основа: п. 5 ТСН ПЗиСР-97 МО «Правила организации строительства и производства земляных работ на территории Московской области».

# **Ведение строительства**

Строительство должна вести организация, имеющая лицензию на строительство зданий и сооружений I и II уровней ответственности.

Правовая основа: ст. 17 Федерального закона от 8 августа 2001 г. «О лицензировании отдельных видов деятельности»; Положение о лицензировании деятельности по строительству зданий и сооружений I и II уровней ответственности в соответствии с государственным стандартом (утверждено Постановлением Правительства РФ от 21 марта 2002 г. № 174).

## **Получение разрешения на ввод объекта в эксплуатацию**

Разрешение на ввод законченного строительством объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного объекта градостроительной и проектной документации. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается органом, выдавшим разрешение на строительство.

Правовая основа: ст. 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Территориальные строительные нормы

ТСН 12-310-2000 Московской области (ТСН ПЭОН-2000 МО) «Приемка в эксплуатацию законченных строительством объектов недвижимости на территории Московской области».

# **Раздел II**

## **Проблемы иностранных инвесторов**

*А. Гольцблат, управляющий партнер, юридическая компания  
«Пепеляев, Гольцблат и партнеры»*

# **Земля для инвестора: некоторые аспекты правового регулирования**

Большинство правовых вопросов при реализации первых этапов инвестиционного проекта связано именно с земельными правоотношениями. Правильное применение норм земельного законодательства закладывает основы успешного развертывания всего проекта. От того, насколько профессионально юристы проведут оформление сделки с землей, во многом зависит судьба всего предприятия.

Вступление в силу Земельного кодекса Российской Федерации в 2001 г. внесло серьезные коррективы в практику отношений, связанных с куплей-продажей земли. Правоприменители постепенно привыкают к новым нормам. Особого внимания заслуживает проблема приватизации земельных участков, т. е. перехода в частную собственность земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности. Приватизация земель – закономерное явление, связанное с поиском путей повышения эффективности землепользования. Земля обретает реальных хозяев.

Приватизация земельных участков, их возмездное отчуждение из собственности государственной или муниципальной в частную регулируется несколькими нормативными правовыми актами: Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральными законами от 21 декабря 2001 г. «О

приватизации государственного и муниципального имущества»; от 24 июля 2002 г. «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»; Постановлением Правительства РФ от 7 августа 2002 г. № 576 «О порядке распоряжения земельными участками, находящимися в государственной собственности, до разграничения государственной собственности на землю» и другими федеральными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации и субъектов Федерации.

28 января 2003 г. вступил в силу Федеральный закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения». Фактически, ни до 1917 г., ни после вопрос о земле так и не был решен, и оборот земли либо отсутствовал вообще, либо имел место в довольно ограниченных пределах.

Рост иностранных инвестиций в России, появление все новых проектов, в которых земельные правоотношения играют ключевую роль, – обстоятельства, побуждающие достаточно подробно рассмотреть наиболее важные вопросы регулирования земельных отношений.

## **Право собственности на землю и категории земель**

Действующее российское законодательство закрепляет принцип плюрализма прав собственности на землю. Юридически равноправными признаются:

- государственная собственность на землю Российской Федерации (федеральная собственность);
- государственная собственность субъектов Федерации;
- собственность муниципальных образований (муниципальная собственность);
- собственность на землю юридических и физических лиц (частная собственность)<sup>2</sup>.

Земельные участки в отличие от других объектов коммерческого оборота не могут быть ничейной вещью. Все земли, кроме находящихся в муниципальной и частной собственности, относятся к государственной собственности<sup>3</sup>.

В настоящее время в государственной собственности находится большая часть российских земель. Применение Федерального закона от 17 июля 2001 г. № 101-ФЗ «О разграничении государственной собственности на землю»<sup>4</sup> позволит перевести в муниципальную собственность значительную часть государственных земель, пригодных для коммерческого использования.

В соответствии со ст. 9–11 и 29 Земельного кодекса Российской Федерации земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, могут быть

---

<sup>2</sup> См.: Глава III Земельного кодекса Российской Федерации (ЗК РФ), ст. 212 ГК РФ.

<sup>3</sup> См.: Статья 16 ЗК РФ; п. 2 ст. 214 ГК РФ.

<sup>4</sup> См.: Собрание законодательства Российской Федерации. 2001. № 30. Ст. 3060.

предоставлены гражданам и юридическим лицам исполнительными органами государственной власти или органами местного самоуправления. В пункте 10 ст. 3 Федерального закона от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» определено, что до разграничения государственной собственности на землю распоряжение государственными землями принадлежит органам местного самоуправления в пределах их компетенции, если иное не предусмотрено законодательством.

Конституцией РФ вопросы владения, пользования и распоряжения землей, разграничение государственной собственности, а также земельное законодательство отнесены к совместному ведению Российской Федерации и ее субъектов. Это означает, что субъекты Федерации вправе принимать соответствующие законы и иные правовые акты, не противоречащие федеральным законам (подп. «в», «г» ст. 72; ч. 2 и 5 ст. 76 Конституции РФ). Так, в Законе Московской области «О регулировании земельных отношений в Московской области» (в редакции от 21 сентября 2004 г.) установлено, что правом предоставления в собственность и аренду для коммерческой деятельности земельных участков, находящихся в государственной собственности, обладают соответствующие органы местного самоуправления с учетом ряда условий, в частности, если площадь таких участков в зависимости от района не превышает 0,5–3 га. Земельные участки большей площади предоставляются Министерством иму-



щественных отношений Московской области. Кроме того, независимо от размеров участков их предоставляет Правительство Московской области, если одновременно с предоставлением земельный участок переводится из одной категории в другую.

# Конец ознакомительного фрагмента.

Текст предоставлен ООО «ЛитРес».

Прочитайте эту книгу целиком, [купив полную легальную версию](#) на ЛитРес.

Безопасно оплатить книгу можно банковской картой Visa, MasterCard, Maestro, со счета мобильного телефона, с платежного терминала, в салоне МТС или Связной, через PayPal, WebMoney, Яндекс.Деньги, QIWI Кошелек, бонусными картами или другим удобным Вам способом.