



Правовая природа соглашений о реализации масштабных инвестиционных проектов

Сушильников И. С.

Независимый исследователь (Москва, Российская Федерация)

E-mail: sushilnikovis@gmail.com

Аннотация

Введение: статья посвящена исследованию правовой природы соглашений о реализации масштабных инвестиционных проектов, заключаемых на основании ст. 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации.

Методы и материалы: методологическую основу исследования составляют сравнительно-правовой и формально-юридический методы, использованные для анализа регионального законодательства и судебной практики, а также метод системного анализа. В работе проведен сравнительный анализ регионального законодательства, устанавливающего квалифицирующие критерии для признания инвестиционного проекта масштабным, такие как социально-экономическая значимость, минимальный объем инвестиций, создание рабочих мест и увеличение налоговых поступлений.

Результаты исследования: автор выявляет проблему терминологической неопределенности и размытости критериев, что создает риски злоупотреблений в правоприменительной практике. Основное внимание уделяется анализу соглашений о реализации масштабных инвестиционных проектов, сочетающих в себе частноправовые и публично-правовые начала. Доказывается, что публично-правовая природа такого соглашения обусловлена его направленностью в том числе на достижение публичного интереса. Новизна заключается в рассмотрении соглашения о реализации масштабного инвестиционного проекта через призму концепции публично-правового договора, предмет которого охватывает общественно полезную деятельность, направленную на устойчивый экономический рост и повышение благосостояния граждан. Автор указывает на необходимость корректировки регионального законодательства о масштабных инвестиционных проектах в части приоритетных сфер реализации для обеспечения баланса публичных и частных интересов.

Выводы: публично-правовая природа соглашений о реализации масштабных инвестиционных проектов проявляется в их предмете — общественно полезной деятельности предпринимателей, направленной на создание условий для устойчивого экономического роста страны и повышения благосостояния граждан.

Ключевые слова: инвестиционный проект, публичный интерес, государственная поддержка инвестиций, публично-правовой договор, земельные торги, социально-экономическое развитие.

Для цитирования: Сушильников И. С. Правовая природа соглашений о реализации масштабных инвестиционных проектов // Теоретическая и прикладная юриспруденция. 2026. № 2 (28). С. 126–140. EDN: SJZYHY

The Legal Nature of Agreements on the Implementation of Large-Scale Investment Projects

Ilya S. Sushilnikov

Independent Researcher (Moscow, Russian Federation)

E-mail: sushilnikovis@gmail.com

Abstract

Introduction: The article is devoted to the study of the legal nature of agreements on the implementation of large-scale investment projects concluded on the basis of Article 39.6 of the Land Code of the Russian Federation.

Methodology and materials: The methodological basis of the research consists of comparative legal and formal legal methods used to analyze regional legislation and judicial practice, as well as the method of system analysis. The paper provides a comparative analysis of regional legislation that establishes qualifying criteria for recognizing an investment project as large-scale, such as socio-economic significance, minimum investment, job creation and increased tax revenues.

Research results: The author identifies the problem of terminological ambiguity and blurred criteria, which creates risks of abuse in law enforcement practice. The main focus is on the analysis of agreements on the implementation of large-scale investment projects that combine private and public law principles. It is proved that the public-law nature of such an agreement is determined by its focus on achieving the public interest. The novelty lies in considering the agreement on the implementation of a large-scale investment project through the prism of the concept of a public law contract, the subject of which covers socially useful activities aimed at sustainable economic growth and improving the well-being of citizens. The author points out the need to adjust regional legislation on large-scale investment projects in terms of priority areas of implementation to ensure a balance of public and private interests.

Conclusion: The public-legal nature of agreements on the implementation of large-scale investment projects is reflected in their subject matter — socially useful activities of entrepreneurs aimed at creating conditions for sustainable economic growth of the country and improving the well-being of citizens.

Keywords: investment project, public interest, state support for investments, public law agreement, provision of land without bidding, socio-economic development of the region.

For citation: Sushilnikov, I. S. (2026) The Legal Nature of Agreements on the Implementation of Large-Scale Investment Projects. *Theoretical and Applied Law*. No. 2 (28). Pp. 126–140. (In Russ.)

Введение

Актуальность темы исследования обусловлена активным использованием субъектами Российской Федерации механизма предоставления земельных участков в аренду без проведения торгов для реализации масштабных инвестиционных проектов, высоким уровнем их привлекательности для предпринимателей¹. Данный механизм, основанный на положениях статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации (далее — ЗК РФ), выступает важным инструментом стимулирования инвестиционной деятельности и достижения стратегических задач социально-экономического развития регионов. Однако его практическое применение сопряжено с рядом правовых проблем, связанных с неоднозначностью

¹ Марченко С. А. Особенности предоставления земельных участков в аренду без проведения торгов для реализации масштабных инвестиционных проектов // PRO Право. Юрист в сфере частного права. 2024. Т. 7, № 1. С. 119.

правового определения понятия «масштабный инвестиционный проект», отсутствием его легального закрепления, а также со сложной правовой природой соглашений об их реализации.

Цель настоящего исследования — выявить правовую сущность соглашений о реализации масштабных инвестиционных проектов. Для достижения поставленной цели последовательно решаются следующие задачи: провести анализ критериев отнесения проектов к масштабным; исследовать содержание понятия «масштабный инвестиционный проект» и его соотношение со смежными категориями; выявить признаки, позволяющие отграничить такие проекты от иных форм; проанализировать частноправовую и публично-правовую природу соглашений о реализации масштабных инвестиционных проектов; определить, является ли такое соглашение публично-правовым договором, исходя из его предмета и направленности на достижение публичного интереса.

Методология и материалы

Методологическую основу исследования составляют сравнительно-правовой и формально-юридический методы, использованные для анализа регионального законодательства и судебной практики, а также метод системного анализа. В работе проведен сравнительный анализ законов субъектов Российской Федерации, устанавливающих критерии отнесения проектов к масштабным, и материалов судебной практики, что и определяет активное использование сравнительно-правового метода. Теоретическими источниками (материалами) исследования выступили научные труды российских и зарубежных авторов в области конституционного права. Использовались также иные доктринальные источники и документы стратегического планирования.

Результаты исследования

Понятие масштабного инвестиционного проекта

Прежде чем приступить к исследованию правовой природы соглашений о реализации масштабных инвестиционных проектов, необходимо остановиться на определении самого термина «масштабные инвестиционные проекты» и выявлении его содержания.

Согласно подпунктам 2 и 3 пункта 2 статьи 39.6 ЗК РФ договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается без проведения торгов в случае предоставления земельного участка юридическим лицам в соответствии с распоряжением Правительства Российской Федерации для размещения объектов социально-культурного назначения, реализации масштабных инвестиционных проектов (критерии устанавливаются Правительством Российской Федерации), а также земельного участка юридическим лицам в соответствии с распоряжением высшего должностного лица субъекта Российской Федерации (критерии устанавливаются законами субъектов Российской Федерации).

Понятие масштабного инвестиционного проекта, упомянутое в статье 39.6 ЗК РФ, федеральным законодательством не определено. Установленные Правительством Российской Федерации или субъектом Российской Федерации критерии, которым должен соответствовать такой проект, сами по себе не позволяют четко определить границы понятия «масштабный инвестиционный проект». Содержащиеся в Федеральном законе от 25.02.1999 № 39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений» (далее — Федеральный закон об инвестиционной деятельности) понятия «инвестиционный проект» и «приоритетный инвестиционный проект» также не приносят определенности в разграничение этих смежных терминов.

Исследуя данный вопрос, Н. И. Воробьев, Л. В. Воробьева, В. А. Майборода и А. А. Томтосов указывают на превалирование в понятии «масштабный инвестиционный проект» характеристик, связанных со значительным объемом денежных средств и имущества, вкладываемых в объекты предпринима-

тельской деятельности в целях получения прибыли и/или достижения иного полезного эффекта, что говорит о его соответствии понятию «приоритетный инвестиционный проект», которое также указывает на суммарный объем капитальных вложений². Содержание термина «инвестиционный проект», данное в Федеральном законе об инвестиционной деятельности, фактически сводится к описанию документации по обоснованию экономической целесообразности и описанию практических действий по осуществлению инвестиций. С учетом специфики регулирования некоторые федеральные законы предлагают по-иному определять понятие «инвестиционный проект»³. В этой связи более полезным для целей данного исследования представляется понятие инвестиционного проекта, предусмотренное п. 3 ч. 1 ст. 2 Федерального закона от 01.04.2020 № 69-ФЗ «О защите и поощрении капиталовложений в Российской Федерации», так как в нем более детально описывается направленность таких проектов (извлечение прибыли и/или достижение иного полезного эффекта) и их содержание (создание (строительство) и последующая эксплуатация новых либо реконструкция и/или модернизация существующих объектов недвижимого имущества). Опираясь на данное определение, можно утверждать, что масштабный инвестиционный проект — это особая форма инвестиционного проекта, направленная в том числе на достижение иного полезного эффекта.

В то же время ошибочно было бы утверждать, что понятие «приоритетный инвестиционный проект» включает в себя понятие масштабного инвестиционного проекта, так как в ст. 39.6 ЗК РФ, в отличие от законодательства об инвестиционной деятельности, нет прямого указания на критерий объема денежных средств и имущества. Оно раскрывается на подзаконном уровне и уровне законов субъектов Российской Федерации и не обязательно связано со значительным объемом капитальных вложений. Так, Постановление Правительства Российской Федерации от 29.12.2014 № 1603 «Об утверждении критериев, которым должны соответствовать объекты социально-культурного назначения и масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых допускается предоставление земельного участка, находящегося в федеральной собственности, в аренду без проведения торгов» (далее — Постановление Правительства РФ от 29.12.2014 № 1603) указывает, что одним и достаточным критерием может быть строительство в рамках масштабных инвестиционных проектов объектов, размещение которых позволит значительно (на один процент и более) увеличить количество рабочих мест в муниципальном образовании, на территории которого они размещаются, но не менее чем на 250 рабочих мест. Также некоторые регионы установили процедуру признания масштабного инвестиционного проекта приоритетным⁴.

Хаотичное использование в законодательстве терминов, смежных с понятием «масштабный инвестиционный проект», не позволяет четко отграничить правовое содержание этой формы от иных смежных форм. Так, даны определения следующих понятий: комплексный инвестиционный проект⁵, приоритетный инвестиционный проект, международный инвестиционный проект⁶, новый инвестиционный проект⁷, государственный инвестиционный проект⁸, региональный инвестиционный проект⁹,

² Воробьев Н. И., Воробьева Л. В., Майборода В. А., Томтосов А. А. Комментарий к главе V.1 «Предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности» Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (постатейный) // СПС «КонсультантПлюс». 2017.

³ Например, понятие инвестиционного проекта, отличное от данного в Федеральном законе об инвестиционной деятельности, определено в статье 12.1 Федерального закона от 29.11.2014 № 377-ФЗ «О развитии Республики Крым и города федерального значения Севастополя и свободной экономической зоне на территориях Республики Крым и города федерального значения Севастополя» // СЗ РФ, 01.12.2014, № 48, ст. 6658.

⁴ Например, статья 5 Закона Республики Хакасия от 14.07.2017 № 56-ЗРХ // Хакасия. № 135, 21.07.2017.

⁵ Абзац третий пункта 3 Правил проведения оценки целесообразности финансирования инвестиционных проектов за счет средств Фонда национального благосостояния и (или) пенсионных накоплений, находящихся в доверительном управлении государственной управляющей компании, на возвратной основе, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 05.11.2013 № 991 // СЗ РФ, 11.11.2013, № 45, ст. 5825.

⁶ Раздел 2 стандарта внешнего государственного аудита (контроля). Аудит государственных и международных инвестиционных проектов (утв. постановлением Коллегии Счетной палаты РФ от 23.12.2016 № 8ПК).

⁷ Подпункт «а» пункта 6 части 1 статьи 2 Федерального закона от 01.04.2020 № 69-ФЗ «О защите и поощрении капиталовложений в Российской Федерации» // СЗ РФ, 06.04.2020, № 14 (часть I), ст. 1999.

⁸ Раздел 2 стандарта внешнего государственного аудита (контроля). Аудит государственных и международных инвестиционных проектов (утв. постановлением Коллегии Счетной палаты РФ от 23.12.2016 № 8ПК).

⁹ Подпункт 2 пункта 1 статьи 25.8 Налогового кодекса Российской Федерации // СЗ РФ, 07.08.2023, № 32 (Часть I), ст. 6121; Постановление № 52-8 Межпарламентской Ассамблеи государств-участников СНГ «О модельном законе «О региональных инвестиционных проектах» (Принято в г. Санкт-Петербурге 16.04.2021) // Информационный бюллетень. Межпарламентская Ассамблея государств-участников Содружества Независимых Государств. 2021. № 74 (часть 2).

краевой адресный инвестиционный проект¹⁰. Также в законодательстве и подзаконных актах используются следующие термины: инвестиционный приоритетный проект субъектов Российской Федерации¹¹, инвестиционный приоритетный проект¹², значимый инвестиционный проект¹³, крупный инвестиционный проект с государственным участием¹⁴, мегапроект¹⁵ и т. д., что наглядно демонстрирует высокую значимость регулирования различных форм инвестиционных проектов, но затрудняет определение правового содержания понятия «масштабный инвестиционный проект».

Во исполнение пп. 3 п. 2 ст. 39.6 ЗК РФ субъекты Российской Федерации приняли специальные положения, регулирующие земельные правоотношения в этой части (например, ст. 8.1. Закона г. Москвы от 19.12.2007 № 48 «О землепользовании в городе Москве», введенная Законом г. Москвы от 01.04.2015 № 13). Для определения понятия «масштабный инвестиционный проект», а также для определения правовой природы соглашения о реализации таких проектов необходимо проанализировать и систематизировать совокупность существенных характеристик, установленных на уровне субъектов Российской Федерации и позволяющих отличить данное понятие от смежных понятий.

Так, в первую очередь необходимо отметить социально-экономическую значимость таких проектов. Масштабный инвестиционный проект должен быть направлен на социально-экономическое развитие региона или муниципальных образований. Подобный критерий установлен в Московской¹⁶, Брянской¹⁷, Ивановской¹⁸, Калужской¹⁹, Смоленской²⁰, Челябинской областях²¹, Карачаево-Черкесской Республике²², Республике Алтай²³, Пермском крае²⁴ и т. д. В Московской области, например, без ссылки на конкретные документы стратегического планирования или результаты социально-экономического развития устанавливается, что реализация такого проекта должна оказать существенное влияние на социально-экономическое развитие Московской области или отдельных муниципальных образований Московской области.

Как указывают Д. Локателли и его коллеги, крупные инфраструктурные проекты в силу своего масштаба, уникальности и сложности особенно уязвимы для коррупции²⁵. Например, предприниматель может путем обмана должностных лиц под предлогом реализации масштабного инвестиционного проекта приобрести в пользу подконтрольной ему организации право собственности на ранее арендованные ею и принадлежащие государству земельные участки по цене, равной 20 % их кадастровой стоимости (Определение Конституционного Суда РФ от 28.01.2025 № 40-О). Примечательно, что такой довольно размытый критерий отбора масштабных инвестиционных проектов только в редких случаях сопровождается указанием на соответствие конкретным целям, задачам или целевым показателям, определенным в стратегиях или концепциях социально-экономического развития регионов, что может повлечь риски коррупциогенного характера при реализации проектов.

¹⁰ Статья 3 Закона Хабаровского края от 23.11.2011 № 130 // Собрание законодательства Хабаровского края, 30.11.2011, № 11 (112) (часть 1).

¹¹ Например, статья 66 Градостроительного кодекса Российской Федерации // СЗ РФ, 03.01.2005, № 1 (часть 1), ст. 16.

¹² Например, Постановление Правительства Москвы от 11.02.2016 № 38-ПП // Вестник Мэра и Правительства Москвы, № 10. 16.02.2016.

¹³ Распоряжение Правительства РФ от 31.10.2022 № 3268-р // СЗ РФ, 07.11.2022. № 45, ст. 7815.

¹⁴ Постановление Правительства РФ от 30.04.2013 № 382 // СЗ РФ, 20.05.2013. № 20, ст. 2478.

¹⁵ Распоряжение Правительства РФ от 24.11.2023 № 3339-р // СЗ РФ, 11.12.2023. № 50, ст. 9094.

¹⁶ Статья 3 Закона Московской области от 18.03.2015 № 27/2015-ОЗ // Ежедневные Новости. Подмоскovie. № 52, 26.03.2015.

¹⁷ Часть 2 статьи 3 Закона Брянской области от 09.11.2015 № 113-3 // СПС «КонсультантПлюс».

¹⁸ Подпункт 1 пункта 1 статьи 1 Закона Ивановской области от 06.05.2016 № 20-03 // Собрание законодательства Ивановской области. 17.05.2016. № 18 (787).

¹⁹ Пункт 1 статьи 5 Закона Калужской области от 26.06.2015 № 747-ОЗ // Весть. Документы. № 25. 03.07.2015.

²⁰ Часть 10 статьи 2 Закона Смоленской области от 09.06.2015 № 81-з // Вестник Смоленской областной Думы и Администрации Смоленской области. 10.06.2015. № 5. С. 10.

²¹ Приказ Министерства экономического развития Челябинской области от 17.10.2023 № 151 // СПС «КонсультантПлюс».

²² Статья 3 Закона Карачаево-Черкесской Республики от 24.03.2016 № 11-ПЗ // СПС «КонсультантПлюс».

²³ Статья 1 Закона Республики Алтай от 11.05.2016 № 37-ПЗ // Сборник законодательства Республики Алтай. № 133 (139), апрель, 2016. С. 11.

²⁴ Статья 1 Закона Пермского края от 09.07.2015 № 503-ПК // Бюллетень законов Пермского края, правовых актов губернатора Пермского края, Правительства Пермского края, исполнительных органов государственной власти Пермского края. № 27. 13.07.2015.

²⁵ Locatelli G., Mariani G., Sainati T., Greco M. Corruption in public projects and megaprojects: There is an elephant in the room! International Journal of Project Management. 2017. Vol. 35. Iss. 3. Pp. 252–268.

Если выбор концессионера, частного партнера в рамках законодательства о концессионных соглашениях и о государственно-частном партнерстве осуществляется на конкурсной основе, то заинтересованный предприниматель имеет возможность заключить соглашения о реализации масштабного инвестиционного проекта, аренды земельного участка (а в некоторых случаях и последующего выкупа такого участка) без проведения торгов. В отличие от соглашений о комплексном развитии территории нежилой застройки, также заключаемых с правообладателем без торгов, заключение соглашений о реализации масштабного инвестиционного проекта не содержит пространственных ограничений в части определения территории реализации проекта²⁶.

Государственные меры поддержки и преференции, предоставляемые предпринимателям в рамках осуществления соглашений о реализации масштабных инвестиционных проектов, также создают риски злоупотребления правом, выявляемые в том числе в рамках проверок органами прокуратуры. Исходя из положений пп. 6 п. 2 ст. 39.3, ст. 39.8 и п. 1 ст. 39.20 ЗК РФ, согласно которым собственник объекта недвижимости вправе испрашивать в собственность соответствующий земельный участок с целью эксплуатации названного объекта в соответствии с принципом единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, устанавливается внеконкурсная процедура продажи земельных участков, на которых расположено недвижимое имущество, созданное по условиям соглашения о реализации масштабного инвестиционного проекта. При этом такой выкуп возможен до окончания срока действия соглашения и при неисполнении условий соглашения: непривлечения финансирования проекта, непоступления налоговых и неналоговых отчислений в бюджет, нарушения обязательств по созданию рабочих мест, а также при осуществлении деятельности на земельном участке, не соответствующей предмету соглашения (например, Постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 30.10.2025 № Ф08-6358/2025 по делу № А63-20890/2024). Как и в случае с соглашениями о комплексном развитии территории, заключаемыми без торгов, превращать данный инструмент в способ передела собственности недопустимо²⁷.

Другой характеристикой является минимальный объем инвестиций или капитальных вложений, необходимых для признания инвестиционного проекта масштабным. Хотя на федеральном уровне Постановлением Правительства РФ от 29.12.2014 № 1603 такой критерий не установлен, в законодательной практике регионов устанавливаются пороговые значения объема капитальных вложений, а также удельного объема инвестиций на гектар и плотности застройки. В Ленинградской области для стратегических инвестиционных проектов минимальный объем инвестиций составляет от 200 млн руб. (например, в социальной сфере) или от 50 млрд руб. (если проект включен в документы стратегического планирования Российской Федерации)²⁸. Порог минимального объема инвестиций может варьироваться не только по разным субъектам Российской Федерации, но и, что существенно, в пределах одного субъекта Российской Федерации в случае наличия городских округов, муниципальных округов или муниципальных районов с низкой численностью населения, нуждающихся в приоритетном развитии²⁹. В то же время сам по себе критерий минимального объема инвестиций не является значимой характеристикой, позволяющей отличить понятие масштабного инвестиционного проекта от смежных понятий, так как такие требования установлены также для реализации инвестиционного проекта потенциальным резидентом особой экономической зоны³⁰, резидентом территории опережающего развития³¹, резидентом свободной эко-

²⁶ Бандорин Л. Е., Башарин А. В. О предоставлении земельных участков при комплексном развитии территории по инициативе правообладателей // Закон. 2021. № 11. С. 41–52.

²⁷ Бандорин Л. Е. Развитие застроенной территории и изъятие земельных участков. Комментарий к Определению Судебной коллегии по экономическим спорам ВС РФ от 27.10.2015 № 309-КГ15-5924 // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. 2016. № 2. С. 4–8.

²⁸ Подпункт 2 ст. 3 Областного закона Ленинградской области от 11.02.2016 № 1-оз // СПС «КонсультантПлюс».

²⁹ Например, ст. 2 Закона Хабаровского края от 23.11.2011 № 130 «О государственной инвестиционной политике в Хабаровском крае» установлен различный объем инвестиций: 500 млн руб. на территории городского округа «Город Хабаровск» и сниженный порог в 10 млн руб. на территории иных районов края в случае реализации проекта в сфере сельскохозяйственного производства.

³⁰ Пункт 4 требований к инвестиционным проектам, реализуемым резидентами особых экономических зон, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 14.02.2024 № 156 // СЗ РФ. 19.02.2024. № 8, ст. 1123.

³¹ Подпункт 2 п. 2 ст. 3 Федерального закона от 29.12.2014 № 473-ФЗ «О территориях опережающего социально-экономического развития в Российской Федерации» // СПС «КонсультантПлюс».

номической зоны³², регионального инвестиционного проекта³³, специального инвестиционного контракта, соглашения о защите и поощрении капиталовложений и др.

Отдельной характеристикой масштабного инвестиционного проекта, выделяемой в том числе при предоставлении земельного участка, находящегося в федеральной собственности, является направленность проекта на увеличение ежегодных поступлений от налогов и увеличение количества рабочих мест в муниципальном образовании. Данные критерии в некоторой степени описывают бюджетный и социальный эффект для государства от реализации таких проектов и признаются судами в качестве существенных условий договора, в случае нарушения которых публичной стороне причиняется ущерб, что в значительной степени лишает ее того, на что она была вправе рассчитывать при заключении договора. Так, по делу № А61-4417/2020 арбитражными судами расторгнуто соглашение о реализации масштабного инвестиционного проекта, так как публичная сторона рассчитывала на получение «публично-социальной выгоды» (создание дополнительных рабочих мест, увеличение объема выпускаемой на территории сельскохозяйственной продукции и налоговых поступлений в бюджет)³⁴, однако не получила ее ввиду неисполнения частной стороной договорных обязательств. Было бы целесообразно избегать использования термина «публично-социальная выгода», а обратиться к разработанному в юридической литературе понятию «публичный интерес», под которым подразумевается закрепленный законодательно, обеспечиваемый и охраняемый правом интерес, выступающий сущностным проявлением потребностей общества³⁵. В таком случае критерии минимального объема инвестиций, увеличения ежегодных поступлений от налогов и количества рабочих мест охватывались бы понятием «публичный интерес» и подчеркивали бы направленность на достижение иного полезного эффекта при реализации масштабных инвестиционных проектов с учетом необходимости обеспечения баланса частных и публичных интересов. Таким образом проявляется экономическая солидарность государства и инвестора³⁶.

Прогнозируемые ежегодные поступления от налогов и иные показатели (включая заявленный объем инвестиций, ожидаемый объем льгот к использованию) ложатся в основу документов стратегического планирования, в том числе прогнозов социально-экономического развития, на основе которых составляются проекты бюджетов (ч. 1 ст. 169 Бюджетного кодекса Российской Федерации). Указанные документы стратегического планирования предполагают достижение целевых показателей, включая количественные показатели и качественные характеристики социально-экономического развития. Включение финансовых показателей, охватывающих содержание масштабных инвестиционных проектов³⁷, в прогнозы социально-экономического развития отражает финансово-правовую природу таких проектов.

В качестве одного из направлений при реализации таких проектов Постановлением Правительства РФ от 29.12.2014 № 1603 и большинством регионов устанавливается строительство индивидуальных жилых домов, многоквартирных домов, передаваемых в собственность или социальный найм льготным категориям граждан, состоящих на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях (например, детей-сирот, граждан, чьи жилые помещения признаны аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, педагогических, медицинских, социальных работников, работников учреждений культуры и спорта, научных сотрудников, специалистов лесного хозяйства и ветеринарии³⁸). Конституция России

³² Пункт 4 ч. 3 ст. 13 Федерального закона от 29.11.2014 № 377-ФЗ «О развитии Республики Крым и города федерального значения Севастополя и свободной экономической зоне на территориях Республики Крым и города федерального значения Севастополя» // СЗ РФ. 01.12.2014. № 48, ст. 6658.

³³ Подпункт 4.1 пункта 1 статьи 25.8 Налогового кодекса Российской Федерации от 31.07.1998 № 146-ФЗ // СЗ РФ. № 31, 03.08.1998, ст. 3824.

³⁴ Постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 03.10.2022 № Ф08-7942/2022 по делу № А61-4417/2020 // СПС «КонсультантПлюс».

³⁵ Милосердов Н. А. Публичные интересы в праве: понятие и содержание // Актуальные проблемы российского права. 2021. № 10. С. 202–211.

³⁶ Белицкая А. В. Разработка инвестиционного кодекса в развитии конституционного принципа экономической солидарности // Юрист. 2023. № 12. С. 2–7.

³⁷ Например, прогноз социально-экономического развития Ставропольского края на 2026 год и на период до 2028 года, утв. Распоряжением Правительства Ставропольского края от 27.10.2025 № 846-рп, содержит информацию о количестве и общей стоимости масштабных инвестиционных проектов.

³⁸ Пункт 3 статьи 3 Закона Республики Алтай от 11.05.2016 № 37-ПЗ // Сборник законодательства Республики Алтай, № 133 (139), апрель, 2016. С. 11.

закрепляет право на жилище и обязывает органы публичной власти создавать условия для его осуществления (ст. 40, ч. 1 и 2). Как указал Конституционный Суд Российской Федерации в Постановлении от 18.10.2022 № 44-П, законодателю на конституционном уровне предписывается определять категории лиц, нуждающихся в жилище, конкретные формы, источники и порядок обеспечения их жильем с учетом имеющихся у государства финансово-экономических возможностей. Правительство Российской Федерации Постановлением от 17.11.2025 № 1821 дополнило перечень критериев указанием на проекты, предполагающие строительство объектов образования и науки. Реализация конституционного права на образование по смыслу ст. 7, 19 (ч. 1 и 2), 38 (ч. 1), 43 (ч. 1 и 2) Конституции России также предполагает обязанность органов публичной власти по созданию условий для осуществления права на образование. Предприниматели при реализации масштабных инвестиционных проектов, таким образом, участвуют в осуществлении полномочий органов публичной власти по созданию условий для осуществления права на жилище и права на образование исходя из имеющихся финансово-экономических возможностей, что необходимо учитывать при определении понятия «масштабный инвестиционный проект».

С учетом местной специфики некоторые регионы устанавливают иные или дополнительные стратегические направления: например, в г. Санкт-Петербурге к таким направлениям относится строительство объектов культуры и спорта с передачей их в публичную собственность, в Ленинградской области проект должен быть связан с созданием индустриального парка или реализовываться в рамках территории опережающего развития. Однако невозможно уверенно утверждать, что такие разрозненные дополнительные направления конкретизируют направленность на достижение публичного интереса при реализации масштабных инвестиционных проектов и входят в объем понятия «масштабный инвестиционный проект», пока отсутствует нормативное единство таких направлений с положениями Конституции России или их толкованиями Конституционным Судом Российской Федерации.

Итак, понятие «масштабный инвестиционный проект» в контексте предоставления земельных участков без торгов на основании ст. 39.6 ЗК РФ представляет собой сложную правовую категорию. Его отличительными признаками являются: социально-экономическая значимость для Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования, выраженная в направленности на достижение публичного интереса; установление минимального порога инвестиций, варьирующегося в зависимости от региона и приоритетных направлений развития, а также создание новых рабочих мест и увеличение налоговых поступлений. При этом проблемой регулирования остается порой значительная расплывчатость устанавливаемых критериев, что создает риски злоупотреблений и не обеспечивает единообразия в правоприменительной практике. Нормативное закрепление на федеральном уровне базовых, унифицированных признаков «масштабного инвестиционного проекта», в частности через легальное определение и связь с документами стратегического планирования, позволило бы повысить прозрачность и предсказуемость данного института, обеспечив баланс публичных и частных интересов, привлечение инвестиций и достижение общественно полезных задач.

Публично-правовая природа соглашений о реализации масштабных инвестиционных проектов

Существенной характеристикой, позволяющей отграничить масштабный инвестиционный проект от иных инвестиционных проектов, является также правовая природа соглашения о его реализации.

Данное соглашение, заключаемое между органом публичной власти и предпринимателем, носит комплексный характер, сочетая в себе элементы публично-правового и частноправового регулирования. С одной стороны, его целью является достижение общественно значимого результата, отвечающего критериям, установленным Постановлением Правительства Российской Федерации или законом субъекта Российской Федерации, с другой — оно опосредует земельно-правовые отношения, связанные с предоставлением земельного участка, и гражданско-правовые отношения, связанные с реализацией проекта. При этом публичный партнер по таким соглашениям предоставляет не только преференции в виде предоставления земельного участка без торгов, но и иные налоговые и административные льготы.

Вопрос правовой природы соглашений о реализации масштабного инвестиционного проекта, пожалуй, является частью дискуссии относительно правовой природы соглашений государственно-частного партнерства, концессионных соглашений, договоров о комплексном развитии территории, специальных инвестиционных контрактов и иных контрактных форм партнерства предпринимателей и органов власти, хотя отнесение соглашений о реализации масштабного инвестиционного проекта к государственно-частному партнерству еще необходимо доказать³⁹. Следует обратить внимание на связь такого договора с нормативным актом — решением о реализации масштабного инвестиционного проекта, в котором указаны ключевые характеристики реализуемого проекта. На необходимость такого акта указывают пп. 2 и 3 п. 2 ст. 39.6 ЗК РФ (распоряжение Правительства Российской Федерации, распоряжение высшего должностного лица субъекта Российской Федерации). Важно подчеркнуть, что региональным законодательством не всегда указывается содержание, существенные условия или утверждается примерная (типовая) форма таких соглашений. Однако когда такое содержание указывается, наличие публично-правового элемента в таких соглашениях проявляется через права и обязанности публичной стороны: например, функции контроля и мониторинга реализации проекта⁴⁰, функции «государственного куратора», к которым относится оказание предпринимателю в порядке и на условиях, предусмотренных законодательством, информационной, организационной и правовой поддержки на всех стадиях реализации проекта⁴¹.

Наличие публично-правовой природы подтверждается возможностью применения в рамках таких соглашений мер государственной поддержки и преференций. К ним можно отнести налоговые льготы по налогу на прибыль, по налогу на имущество организаций, бюджетные субсидии, гранты, квоты. Так, согласно Постановлению Правительства Республики Бурятия от 31.05.2013 № 272 в Республике Бурятия действуют налоговые льготы для отдельных категорий инвесторов, масштабных инвестиционных проектов, государственные гарантии. В соответствии с пунктом 22 статьи 8.11 Закона Новосибирской области от 16.10.2003 № 142-ОЗ от уплаты налога на имущество организаций освобождаются организации в отношении объектов спорта, созданных в рамках реализации масштабного инвестиционного проекта. Аналогичные меры поддержки предусмотрены законодательством большинства субъектов Российской Федерации, что объясняется широкими полномочиями регионов по установлению положений об инвестиционных налоговых льготах⁴². Регулирование таких адресных мер поддержки, как предоставление бюджетных субсидий в целях реализации именно масштабных инвестиционных проектов, является скорее редкостью⁴³ или направлено на определенный проект⁴⁴.

При этом инвестиции в основной капитал по таким проектам, а также возможность получения субсидии для их реализации в качестве меры государственной поддержки могут отражаться в федеральных документах стратегического планирования (например, Стратегия развития финансового рынка Российской Федерации до 2030 года относит к механизмам развития российского финансового рынка субсидирование для запуска сложных, масштабных инвестиционных проектов⁴⁵), в региональных про-

³⁹ Гунина Е. Н., Балязин А. И. Реализация масштабных инвестиционных проектов как форма государственно-частного партнерства // Администрирование социально-экономических систем: новые вызовы и приоритеты. Избранные авторские исследования. Сборник статей. Серия «Спутник высшей школы». Ростов-на-Дону, 2023. С. 35–52.

⁴⁰ Раздел 3 Типовой формы соглашения об обеспечении реализации масштабного инвестиционного проекта на земельном участке, предоставляемом в аренду инициатору инвестиционного проекта без проведения торгов, утвержденной Приказом Минстроя РФ от 10.12.2020 № 4 // СПС «КонсультантПлюс».

⁴¹ Раздел 4 Примерной формы соглашения между Правительством Курской области и юридическим лицом о реализации масштабного инвестиционного проекта, соответствующего критериям, установленным пунктом 10 статьи 3 Закона Курской области от 22.06.2015 № 58-ЗКО, утвержденной Постановлением Губернатора Курской области от 06.05.2025 № 119-пг // СПС «КонсультантПлюс».

⁴² Торня Р. А. Основные направления финансово-правового регулирования инвестиционной деятельности в Российской Федерации // Безопасность бизнеса. 2023. № 4. С. 2–9.

⁴³ Так, например, пунктом 7 Положения о предоставлении субсидий при реализации масштабных инвестиционных проектов, утвержденного Постановлением Правительства Республики Тыва от 28.03.2022 № 140, установлено, что право на получение субсидий имеют юридические лица, с которыми заключены соглашения о реализации масштабных инвестиционных проектов.

⁴⁴ Например, Постановление Правительства Вологодской области от 10.09.2025 № 1279 «Об утверждении Порядка предоставления субсидии управляющей компании для обеспечения создания объектов инфраструктуры индустриального парка государственной формы собственности „Ясная Поляна“» // СПС «КонсультантПлюс».

⁴⁵ Распоряжение Правительства Российской Федерации от 29.12.2022 № 4355-р // СЗ РФ. 02.01.2023. № 1 (часть III), ст. 476.

гнозах социально-экономического развития и иных документах⁴⁶. Учет в прогнозах социально-экономического развития основных показателей масштабных инвестиционных проектов и положений о возможности получения субсидий в целях реализации таких проектов позволил бы повысить инвестиционную привлекательность территории и отразить социально-экономическую значимость таких проектов, а также корреляцию проектов с достижением конкретных целевых показателей социально-экономического прогноза, что подчеркнуло бы связь масштабных инвестиционных проектов с документами стратегического планирования. В этой связи целесообразно внести изменения в пункт 9.4 Рекомендуемой формы по основным показателям, представляемым исполнительными органами субъектов Российской Федерации в Минэкономразвития России для разработки прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на среднесрочный период, утвержденной Приказом Минэкономразвития России от 13.03.2019 № 124, изложив его в следующей редакции: «Инвестиции в основной капитал по источникам финансирования (с учетом масштабных инвестиционных проектов, без субъектов малого и среднего предпринимательства и объема инвестиций, не наблюдаемых прямыми статистическими методами)», а также в абзац второй подпункта 1 пункта 38 Методических рекомендаций по разработке и корректировке долгосрочного прогноза социально-экономического развития Российской Федерации, утвержденных Приказом Минэкономразвития России от 30.06.2016 № 417, заменив слова «крупных инвестиционных проектов» на «масштабных инвестиционных проектов».

Такие меры государственной поддержки, как льготная ставка по аренде⁴⁷, пониженная ставка для выкупа земельных участков, предоставленных при реализации масштабных инвестиционных проектов⁴⁸, предоставление льготных займов⁴⁹, хоть и являются по своей сути частноправовыми средствами⁵⁰ воздействия на предпринимателей, имея в виду частноправовую природу отношений собственности, но также подчеркивают публичный характер соглашений о реализации масштабных инвестиционных проектов.

Указанные меры поддержки имеют адресный, целевой характер, предоставляются публичным образованием в административном порядке на условиях, установленных нормативным правовым актом, для компенсации повышенных издержек предпринимателей, связанных с достижением целей масштабного проекта. Меры поддержки обусловлены достижением публичных интересов. Их предоставление ограничено определенным периодом и напрямую зависит от выполнения инвестором взятых на себя обязательств по объемам инвестиций, созданию рабочих мест, соблюдению сроков строительства.

Перечень возможных условий соглашений о реализации масштабных инвестиционных проектов остается открытым. Стороны имеют возможность согласовать обязательства предпринимателя, касающиеся соблюдения особого правового режима передаваемого земельного участка, передачи объектов инфраструктуры в государственную или муниципальную собственность. Возможность сторон свободно устанавливать сроки реализации инвестиционного проекта, имущественную ответственность за нарушение договорных обязательств находится в пределах свободы, предусмотренной статьей 421 Гражданского кодекса Российской Федерации, и демонстрирует гражданско-правовую составляющую соглашения о реализации масштабного инвестиционного проекта.

Суды не делают однозначных выводов о гражданско-правовой или публично-правовой природе соглашений о реализации масштабных инвестиционных проектов, однако зачастую рассматривают такие

⁴⁶ Например, раздел 1.1.5 Приложения к Постановлению Правительства Ивановской области от 01.11.2025 № 442-п; раздел IX Приложения к Постановлению Правительства Московской области от 14.10.2025 № 1411-ПП/34; раздел III Инвестиционной декларации Московской области до 2028 года, утв. распоряжением Губернатора Московской области от 30.11.2021 № 532-РГ; раздел 4 Инвестиционной декларации Новгородской области, утв. Указом Губернатора Новгородской области от 16.02.2026 № 60; раздел VI Инвестиционной декларации Чеченской Республики на период до 2028 года, утв. Указом Главы Чеченской Республики от 25.05.2023 № 83; Инвестиционная декларация Хабаровского края, утв. Губернатором Хабаровского края 09.03.2016, и др.

⁴⁷ Например, пунктом 8 Постановления Правительства Москвы от 25.04.2006 № 273-ПП установлена арендная плата на весь срок аренды земельного участка для реализации масштабных инвестиционных проектов в размере одного рубля в год.

⁴⁸ Например, Распоряжение Губернатора МО от 30.11.2021 № 532-РГ // СПС «КонсультантПлюс».

⁴⁹ Часть 13 статьи 11 Федерального закона от 31.12.2014 № 488-ФЗ «О промышленной политике в Российской Федерации» // СЗ РФ. 05.01.2015. № 1 (часть I), ст. 41.

⁵⁰ *Илюхина Ю. В.* Правовые стимулы и правовые ограничения как инструменты импортозамещения // Предпринимательское право. 2023. № 2. С. 54–61.

соглашения сквозь призму исключительно гражданско-правовых конструкций, что не учитывает публично-правовую специфику таких соглашений.

Так, Постановлением Третьего арбитражного апелляционного суда от 02.08.2022 по делу № А69-336/2022 отказано в удовлетворении требования о признании недействительным решения антимонопольного органа о признании ООО «СЗ „Новый город“» нарушившим абз. 1 и п. 4 ст. 16 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» в части заключения и участия в антиконкурентном соглашении (о реализации масштабного инвестиционного проекта для размещения многоквартирного дома, жилые помещения в котором будут переданы в собственность или социальный наем гражданам, переселяемым из аварийного жилищного фонда), результатом которого является предоставление земельного участка на праве аренды без проведения торгов. В данном деле суд указал, что под «инвестиционным соглашением» понимается гражданско-правовой договор между Республикой Тыва и субъектом инвестиционной деятельности. Однако в решении не было учтено, что до заключения такого соглашения имели место действия по подготовке распоряжения Главы Республики Тыва о предоставлении ООО «СЗ „Новый город“» земельного участка без проведения торгов в связи с подписанием соглашения о реализации масштабного инвестиционного проекта, то есть не была учтена связь такого соглашения с нормативным актом.

Согласно позиции Т. В. Кашаниной, публично-правовые договоры характеризуются рядом признаков: одной из сторон в них всегда выступают органы власти; такие договоры заключаются на длительный срок; их содержание часто носит рамочный характер, фиксируя в основном принципы взаимодействия сторон; договор имеет письменную форму⁵¹. Цель таких договоров — адекватное выражение и реализация интересов широких групп (например, населения региона).

Если проанализировать эти признаки применительно к соглашениям о реализации масштабных инвестиционных проектов, то можно сделать вывод об их соответствии указанным критериям, за исключением рамочного характера договора. Действительно, такие соглашения носят долгосрочный характер (с учетом пп. 1 п. 8 ст. 39.8 ЗК РФ — на срок от трех лет), оформляются письменно, одной из сторон в них всегда являются органы государственной власти, такие соглашения направлены на реализацию интересов большого числа людей (населения конкретного региона, муниципального образования). В то же время они детализированы, направлены на реализацию конкретного проекта. Как отмечает А. В. Мадьярова, публично-правовой договор регулирует отношения, возникающие в процессе реализации норм права в сфере организации и осуществления публичной власти⁵². В таком случае направлен ли предмет соглашений о реализации масштабных инвестиционных проектов на осуществление публичной власти?

В ст. 75.1 Конституции России закреплена обязанность государства создавать условия для устойчивого экономического роста страны и повышения благосостояния граждан, для взаимного доверия государства и общества, гарантировать защиту достоинства граждан и уважение человека труда, обеспечивать сбалансированность прав и обязанностей гражданина, социальное партнерство, экономическую, политическую и социальную солидарность. Общественная власть, реализующаяся через общественно полезную деятельность (власть гражданского общества), выделяется как подсистема публичной власти⁵³. Деятельность предпринимателей, реализующих масштабные инвестиционные проекты, направлена на общественно полезную деятельность в соответствии с потребностями общества и государства и характеризуется особой общественной значимостью⁵⁴, на что недвусмысленно указывают положения ст. 39.6 ЗК РФ в части размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, но не столь очевидно — в части реализации масштабных инвестиционных проектов. Представляется, что когда предприниматели и органы власти, заключая соглашения о реализации масштабных инвестиционных проектов, способствуют достижению обязанности государства, закрепленной в ст. 75.1 Конституции

⁵¹ Кашанина Т. В. Частное право : учебник. 2013 // СПС «Гарант».

⁵² Мадьярова А. В. Виды публично-правовых договоров в муниципальном праве // Договор в публичном праве : Сборник научных статей / под ред. Е. В. Гриценко, Е. Г. Бабелюк. М., 2009. С. 61.

⁵³ Чертков А. Н. Публичные общественные мероприятия как форма осуществления публичной власти гражданским обществом // Конституционное и муниципальное право. 2024. № 11. С. 8–12.

⁵⁴ Ямпольская Ц. А. Участие масс в государственном управлении // Советское государство и право. М., 1950. № 12. С. 49–56.

России (устойчивый экономический рост страны и повышение благосостояния граждан), в соответствии с потребностями общества и государства, то такая деятельность характеризуется общественной значимостью.

Поскольку такая выделенная характеристика понятия масштабного инвестиционного проекта, как социально-экономическая значимость таких проектов, является категорией, характеризующейся размытым содержанием, в целях классификации соглашения о реализации масштабного инвестиционного проекта в качестве публично-правового договора необходимо исследовать предмет соглашения на соответствие критерию общественной значимости в каждом конкретном случае. В рамках такого исследования следует в первую очередь обратить внимание на наличие в нормативно-правовом акте о критериях масштабного инвестиционного проекта приоритетных сфер реализации⁵⁵ или видов экономической деятельности⁵⁶. В целях определения такой значимости, а также поддержания баланса публичных и частных интересов целесообразно на законодательном уровне закрепить сферы реализации масштабных инвестиционных проектов, характеризующиеся общественной значимостью с учетом специфики регионов. Конституционный Суд Российской Федерации в этой связи указал, что земельный участок предоставляется в аренду без торгов лишь определенным категориям субъектов или для конкретных видов деятельности, нуждающихся в подобном, по сути льготном, порядке возникновения арендных отношений, призванном обеспечить, в частности, защиту промышленной безопасности государства, баланс частных и публичных интересов (Определение от 27.03.2025 № 745-О).

Необходимость проведения общественных (публичных) слушаний также указывает на такую значимость. Так, согласно статье 2 Закона Республики Тыва от 01.03.2021 № 692-ЗРТ общественные (публичные) слушания могут проводиться Верховным Хуралом для обсуждения с участием населения Республики Тыва проектов крупных (масштабных) инвестиционных проектов в минерально-сырьевом, энергетическом, агропромышленном, транспортном комплексах и иных сферах, влияющих на жизнедеятельность республики и представляющих общественно значимый интерес.

В этой связи дискуссионным вопросом реализации масштабных инвестиционных проектов является вопрос о пределах участия населения в принятии соответствующих решений через институты прямой демократии, в частности, местный референдум. Согласно п. 3 ст. 12 Федерального закона от 12.06.2002 № 67-ФЗ «Об основных гарантиях избирательных прав и права на участие в референдуме граждан Российской Федерации», на местный референдум могут быть вынесены только вопросы местного значения. Попытки вынести на референдум вопросы, касающиеся заключения, расторжения, целесообразности реализации конкретных масштабных инвестиционных проектов на практике вызывают споры (например, Апелляционное определение Свердловского областного суда от 24.04.2025 по делу № 33а-6015/2025, а также вопрос «Необходимо ли провести процедуру расторжения Инвестиционного контракта о реализации масштабного инвестиционного проекта в сфере строительства между Центральным универмагом и Драматическим театром в городе Северодвинске»).

Суды, как правило, отказывают в проведении таких референдумов, аргументируя это тем, что вопросы реализации проектов, проектирования и строительства объектов выходят за рамки местного значения. Конституционный Суд Российской Федерации при этом указал, что механизм проведения местного референдума исключает вынесение на такой референдум «неопределенных вопросов, не связанных с непосредственным обеспечением жизнедеятельности населения муниципального образования» (Определение от 27.12.2023 № 3555-О). Разрешение этой проблемы видится не в расширительном толковании вопросов местного значения, а в совершенствовании иных форм участия граждан, таких как общественные обсуждения и публичные слушания. Например, участие граждан в процедуре общественных обсуждений и публичных слушаний по проектам генпланов, правил землепользования и застройки,

⁵⁵ Например, подпункт «в» пункта 3 статьи 11 Закона ХМАО от 03.05.2000 № 26-оз «О регулировании отдельных земельных отношений в Ханты-Мансийском автономном округе – Югре» // Новости Югры (спецвыпуск). № 56, 18.05.2000.

⁵⁶ Например, подпункт 8 статьи 3 Закона УР от 12.05.2015 № 24-ПЗ «О критериях, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, в целях предоставления земельных участков в аренду без проведения торгов» // Известия Удмуртской Республики. № 49, 15.05.2015.

планировки и межевания территорий и изменений, закрепленной в ст. 5.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации, поможет оценить общественную значимость проектов (и не допустить коллективное обращение жителей о несогласии с таким распределением земли без торгов — Определение Конституционного Суда Российской Федерации от 28.01.2021 № 92-О).

Выводы

Итак, ключевым признаком, позволяющим отнести соглашения о реализации масштабных инвестиционных проектов к публично-правовым договорам, является их предмет. Если предмет соглашения охватывает общественно полезную деятельность предпринимателей и соответствующую деятельность органов власти, которая, согласно ст. 75.1 Конституции России, направлена на создание условий для устойчивого экономического роста страны и повышения благосостояния граждан, то такое соглашение является публично-правовым договором.

Таким образом, масштабный инвестиционный проект представляет собой социально-экономически значимый для Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования инвестиционный проект, направленный на достижение публичного интереса путем привлечения инвестиций, минимальный порог которого варьируется в зависимости от региона и приоритетных направлений развития, путем создания новых рабочих мест и увеличения налоговых поступлений. Соглашение о реализации масштабного инвестиционного проекта содержит элементы гражданско-правового и публично-правового договора. Подход, согласно которому такие соглашения носят исключительно гражданско-правовой характер, упускает из виду их публично-правовую природу. Публично-правовая природа соглашений о реализации масштабных инвестиционных проектов проявляется в их предмете, который охватывает общественно полезную деятельность предпринимателей и соответствующую деятельность органов власти, направленную на создание условий для устойчивого экономического роста страны и повышения благосостояния граждан. Целесообразно на законодательном уровне закреплять приоритетные сферы реализации таких проектов, характеризующиеся общественной значимостью, с учетом специфики регионов. При этом учет основных показателей масштабных инвестиционных проектов в прогнозах социально-экономического развития позволил бы отразить социально-экономическую значимость масштабных инвестиционных проектов.

Список источников

1. Бандорин Л. Е. Развитие застроенной территории и изъятие земельных участков. Комментарий к Определению Судебной коллегии по экономическим спорам ВС РФ от 27.10.2015 № 309-КГ15-5924 // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. 2016. № 2. С. 4–8. EDN: VOQYOF
2. Бандорин Л. Е. О предоставлении земельных участков при комплексном развитии территории по инициативе правообладателей / Л. Е. Бандорин, А. В. Башарин // Закон. 2021. № 11. С. 41–52. DOI: 10.37239/0869-4400-2021-16-11-41-52 EDN: XUKIVM
3. Белицкая А. В. Разработка инвестиционного кодекса в развитии конституционного принципа экономической солидарности // Юрист. 2023. № 12. С. 2–7. DOI: 10.18572/1812-3929-2023-12-2-7 EDN: ENABZZ
4. Воробьев Н. И. Комментарий к главе V.1 «Предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности» Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (постатейный) / Н. И. Воробьев, Л. В. Воробьева, В. А. Майборода, А. А. Томтоsov // СПС «КонсультантПлюс». 2017.
5. Гунина Е. Н. Реализация масштабных инвестиционных проектов как форма государственно-частного партнерства / Е. Н. Гунина, А. И. Балязин // Администрирование социально-экономических систем: новые вызовы и приоритеты. Избранные авторские исследования. Сборник статей. Серия «Спутник высшей школы». Ростов-на-Дону, 2023. С. 35–52. EDN: XLLMXI

6. Илюхина Ю. В. Правовые стимулы и правовые ограничения как инструменты импортозамещения // Предпринимательское право. 2023. № 2. С. 54–61. DOI: 10.18572/1999-4788-2023-2-54-61 EDN: HFWYLK
7. Мадьярова А. В. Виды публично-правовых договоров в муниципальном праве // Договор в публичном праве : сборник научных статей / под ред. Е. В. Гриценко, Е. Г. Бабелюк. М., 2009. С. 60–73. ISBN 978-5-466-00360-4
8. Марченко С. А. Особенности предоставления земельных участков в аренду без проведения торгов для реализации масштабных инвестиционных проектов // PRO Право. Юрист в сфере частного права. 2024. Т. 7, № 1. С. 115–120. EDN: TKYTZU
9. Милосердов Н. А. Публичные интересы в праве: понятие и содержание // Актуальные проблемы российского права. 2021. № 10. С. 202–211. DOI: 10.17803/1994-1471.2021.131.10.202-211 EDN: TNFXJV
10. Тория Р. А. Основные направления финансово-правового регулирования инвестиционной деятельности в Российской Федерации // Безопасность бизнеса. 2023. № 4. С. 2–9. DOI: 10.18572/2072-3644-2023-4-2-9 EDN: GKVEMM
11. Чертков А. Н. Публичные общественные мероприятия как форма осуществления публичной власти гражданским обществом // Конституционное и муниципальное право. 2024. № 11. С. 8–12. DOI: 10.18572/1812-3767-2024-11-8-12 EDN: LJERHK
12. Ямпольская Ц. А. Участие масс в государственном управлении // Советское государство и право. М., 1950. № 12. С. 49–56.
13. Locatelli, G., Mariani, G., Sainati, T., Greco, M. (2017) Corruption in public projects and megaprojects: There is an elephant in the room! *International Journal of Project Management*. Vol. 35. Iss. 3. Pp. 252–268. DOI: <https://doi.org/10.1016/j.ijproman.2016.09.010>

Об авторе:

Сушильников Илья Сергеевич, независимый исследователь (Москва, Российская Федерация), кандидат юридических наук, ORCID: 0000-0003-3678-1235; e-mail: sushilnikovis@gmail.com

References

1. Bandorin, L. E. (2016). Development of Built-up Areas and Withdrawal of Land Plots. Commentary to the Ruling of the Judicial Collegium for Economic Disputes of the Supreme Court of the Russian Federation dated October 27, 2015 No. 309-KG15-5924. *Vestnik ekonomicheskogo pravosudiia Rossiiskoi Federatsii*. No. 2. Pp. 4–8. (In Russ.)
2. Bandorin, L. E., Basharin, A. V. (2021). On The Provision of Land Plots for the Complex Development of the Territory at the Initiative of Rightholders. *Zakon*. No. 16 (11). Pp. 41–52. (In Russ.) DOI: 10.37239/0869-4400-2021-16-11-41-52
3. Belitskaya, A. V. (2023). Development of an Investment Code in the Development of the Constitutional Principle of Economic Solidarity. *Yurist*. No. 12. Pp. 2–7. (In Russ.) DOI: 10.18572/1812-3929-2023-12-2-7
4. Vorob'ev, N. I., Vorob'eva, L. V., Maiboroda, V. A., Tomtosov, A. A. (2017). Commentary to Chapter V.1 “Provision of Land Plots in State or Municipal Ownership” of the Land Code of the Russian Federation No. 136-FZ dated October 25, 2001 (itemized). *SPS Konsul'tantPlus*. (In Russ.)
5. Gunina, E. N., Balyazin, A. I. (2023). Implementation of large-scale investment projects as a form of public-private partnership. In: *Administrirovanie sotsial'no-ekonomicheskikh sistem: novye vyzovy i priority*. Izbrannye avtorskie issledovaniya. Sbornik statei. Ser. „Sputnik vysshei shkoly“. Pp. 35–52. (In Russ.)
6. Iliukhina, Yu. V. (2023). Legal Incentives and Legal Restrictions as Tools of Import Substitution. *Predprinimatel'skoe parvo*. No. 2. Pp. 54–61. (In Russ.)
7. Madiyarova, A. V. (2009). Types of Public-Law Contracts in Municipal Law. In: E. V. Gritsenko, E. G. Babeliuk (eds.) *Contract in Public Law: Collection of Scientific Articles. Volters Kluver*. Pp. 58–68. (In Russ.)

8. Marchenko, S. A. (2024). Features of Providing Land Plots for Lease without Bidding for the Implementation of Large-Scale Investment Projects. *PRO Pravo. Yurist v sfere chastnogo prava*. No. 7(1). Pp. 115–120. (In Russ.)
9. Miloserdov, N. A. (2021). Public Interests in Law: Concept and Content. *Aktual'nye problemy rossiiskogo prava*. No. 10. Pp. 202–211. (In Russ.) DOI: 10.17803/1994-1471.2021.131.10.202-211
10. Toriya, R. A. (2023). The Main Directions of Financial and Legal Regulation of Investment Activities in the Russian Federation. *Bezopasnost' biznesa*. No. 21 (4). Pp. 2–9. (In Russ.) DOI: 10.18572/2072-3644-2023-4-2-9
11. Chertkov, A. N. (2024). Public Social Events as a Form of Civil Society Exercising Public Power. *Konstitutsionnoe i munitsipal'noe pravo*. No. 11. Pp. 8–12. (In Russ.) DOI: 10.18572/1812-3767-2024-11-8-12
12. Yampol'skaya, Ts. A. (1950). Mass Participation in Public Administration. *Sovetskoe gosudarstvo i pravo*. No. 12. Pp. 49–56. (In Russ.)
13. Locatelli, G., Mariani, G., Sainati, T., Greco, M. (2017). Corruption in public projects and megaprojects: There is an elephant in the room! *International Journal of Project Management*. No. 35. Pp. 252–268. DOI: <https://doi.org/10.1016/j.ijproman.2016.09.010>

About the Author:

Ilya S. Sushilnikov, Independent Researcher (Moscow, Russian Federation), PhD in Jurisprudence; ORCID: 0000-0001-8772-5730; e-mail: elli-m@mail.ru

Автор заявляет об отсутствии конфликта интересов.
The author declares that there is no conflict of interest.