



**ДЕПАРТАМЕНТ
ИНВЕСТИЦИЙ И РАЗВИТИЯ
МАЛОГО И СРЕДНЕГО
ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВА
КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ**

Красная ул., д.35, г. Краснодар, 350014
Тел. (861) 251-73-10 факс (861) 251-75-91

Е
ОКГ
ИИ

ДИРП



7

103211 418104

На № 333-2763/18-01-06 от 16/05/2018

Генеральному директору
ELAWAN ENERGY SL.

Дионисио Фернандес Оре

О рассмотрении обращения

Уважаемый Дионисио Фернандес Оре!

По поручению заместителя главы администрации (губернатора) Краснодарского края В.А. Швеца департамент инвестиций и развития малого и среднего предпринимательства Краснодарского края (далее – департамент) рассмотрел Ваше обращение по отдельным вопросам реализации проекта «Строительство ветроэлектростанции мощностью 90 МВт в Темрюкском районе (Береговая ВЭС)» и сообщает следующее.

По вопросу о наличии у планируемой к размещению на территории Запорожского сельского поселения Темрюкского района в районе пос. Береговой ветроэлектростанции статуса объекта местного значения сообщаем следующее.

В соответствии с пунктом 20 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации объектами местного значения являются объекты капитального строительства, иные объекты, территории, которые необходимы для осуществления органами местного самоуправления полномочий по вопросам местного значения и в пределах переданных государственных полномочий в соответствии с федеральными законами, законом субъекта Российской Федерации, уставами муниципальных образований и оказывают существенное влияние на социально-экономическое развитие муниципальных районов, поселений, городских округов.

Виды объектов местного значения муниципального района, поселения, городского округа в областях, указанных в пункте 1 части 3 статьи 19 и пункте 1 части 5 статьи 23 Градостроительного кодекса РФ, которые подлежат отображению на схеме территориального планирования муниципального района, генеральном плане поселения, генеральном плане городского округа, определяются законом субъекта Российской Федерации.

В соответствии с пунктом 2 части 1 статьи 19 Градостроительного кодекса РФ схема территориального планирования муниципального района содержит карту планируемого размещения объектов местного значения муниципального района.

Согласно подпункту «а» пункта 1 части 3 статьи 19 Градостроительного кодекса РФ на данных картах должны быть отражены планируемые для размещения объекты местного значения муниципального района, относящиеся, в том числе, к области электро- и газоснабжения поселений.

В соответствии с пунктом 2 части 3 статьи 23 Градостроительного кодекса РФ генеральный план поселения и городского округа содержит карту планируемого размещения объектов местного значения поселения или городского округа. На данных картах соответственно отображаются планируемые для размещения объекты местного значения поселения, городского округа, относящиеся, в частности, к области электро-, тепло-, газо- и водоснабжения населения, водоотведения.

Аналогичные положения содержатся в части 1, пункте 1 части 3 статьи 18, части 3, подпункте «а» пункта 1 части 5 статьи 23 Градостроительного кодекса Краснодарского края, утвержденного Законом Краснодарского края от 21 июля 2008 года № 1540-КЗ. Приведенными нормами установлено, в частности, что объекты местного значения в области электроснабжения населения подлежат отображению на картах планируемого размещения объектов местного значения в составе схем территориального планирования муниципальных районов, генеральных планов поселений и городских округов.

Кроме того, в соответствии с пунктом 1 статьи 23.1 Градостроительного кодекса Краснодарского края, объекты, предназначенные для организации в границах городского, сельского поселения, городского округа электро-, тепло-, газо-, водоснабжения и водоотведения, прямо отнесены к видам объектов местного значения, отображаемых в генеральных планах городских и сельских поселений, городских округов.

Схема территориального планирования муниципального образования Темрюкский район утверждена Решением XLII сессии Совета муниципального образования Темрюкский район IV созыва от 30 марта 2007 года № 616 (с учетом изменений, внесенных Решением LVII сессии Совета муниципального образования Темрюкский район V созыва от 22 ноября 2013 года № 598, Решением X сессии Совета муниципального образования Темрюкский район VI созыва от 25 марта 2016 года № 100).

Генеральный план Запорожского сельского поселения Темрюкского района утвержден Решением XXII сессии Совета Запорожского сельского поселения Темрюкского района II созыва от 3 февраля 2011 года № 85 (с учетом изменений, внесенных Решением VIII сессии Совета Запорожского сельского поселения Темрюкского района III созыва от 22 января 2015 года № 40, Решением XXII сессии Совета Запорожского сельского поселения Темрюкского района III созыва от 8 декабря 2015 года № 87).

На картах планируемого размещения объектов местного значения муниципального района и поселения, входящих в состав вышеуказанных Схемы территориального планирования и Генерального плана, отображены размещаемые на территории Запорожского сельского поселения в районе

поселка Береговой ветровые электроустановки и пункт управления ветровыми электроустановками.

ELAWAN ENERGY SL. представлена в администрацию Краснодарского края Схема расположения ветроэлектростанции на территории Запорожского сельского поселения Темрюкского района, планируемой к строительству ELAWAN ENERGY SL.

Департаментом по архитектуре и градостроительству Краснодарского края письмом от 10 апреля 2018 года № 71-03-01-4574/18 разъяснено, что в соответствии со статьей 18.1 Градостроительного кодекса Краснодарского края к видам объектов местного значения, подлежащим отображению на схеме территориального планирования муниципального района относятся объекты, предназначенные для организации электроснабжения в границах муниципального района на территориях двух и более поселений в пределах полномочий, установленных законодательством Российской Федерации.

Учитывая, что электроэнергия, вырабатываемая электростанцией, будет использована для электроснабжения всей территории Темрюкского района, объект «Строительство ветроэлектростанции мощностью 90 МВт в Темрюкском районе (Береговая ВЭС)» относится к видам объектов местного значения, подлежащих отображению в схеме территориального планирования муниципального района.

По вопросу о наличии оснований для приобретения права аренды земельного участка для размещения ветроэлектростанции на территории Запорожского сельского поселения в районе пос. Береговой и порядка приобретения данного права сообщаем следующее

Земельный участок с кадастровым номером 23:30:0103007:90, в границах которого предполагается размещение ветроэлектростанции, расположен по адресу: Краснодарский край, Темрюкский район, в границах АФ «Залив», участок № 1, отнесен к категории земель «земли сельскохозяйственного назначения», в отношении земельного участка установлен вид разрешенного использования «для сельскохозяйственного производства». Земельный участок находится в государственной собственности Краснодарского края.

Для приобретения права аренды земельного участка, образованного из данного земельного участка, без проведения торгов для целей размещения ветроэлектростанции потребуется осуществить следующие мероприятия.

Согласно пункту 3 статьи 11.3 Земельного кодекса РФ образование земельных участков осуществляется исключительно в соответствии с утвержденным проектом межевания территории в случае их образования для строительства, реконструкции линейных объектов федерального, регионального или местного значения.

Поскольку предполагаемая к размещению в районе поселка Береговой ветроэлектростанция является линейным объектом местного значения, образование земельного участка для предоставления в аренду для целей строительства ветроэлектростанции должно осуществляться на основании проекта межевания территории.

Таким образом, для образования испрашиваемого земельного участка потребуется разработка и утверждение проекта межевания территории, являющегося частью документации по планировке территории, в порядке, установленном статьями 41-46 Градостроительного кодекса РФ.

В соответствии с подпунктом 5 пункта 1 статьи 39.14 Земельного кодекса РФ после завершения кадастровых работ в отношении образуемого земельного участка должны быть осуществлены государственный кадастровый учет земельного участка, а также государственная регистрация права государственной Краснодарского края собственности на него.

Текущее целевое назначение земельного участка с кадастровым номером 23:30:0103007:90, установленное в связи с отнесением его к категории земель «земли сельскохозяйственного назначения», а также вид разрешенного использования земельного участка «для сельскохозяйственного производства», в силу пункта 3 статьи 11.2 Земельного кодекса РФ будут сохранены в отношении образованного земельного участка, что не позволит осуществить на испрашиваемом земельном участке строительство ветроэлектростанции.

В связи с этим, для размещения на земельном участке ветроэлектростанции потребуются перевод земельного участка из текущей категории земель в категорию земель, допускающую размещение на земельном участке данного объекта, а также соответствующее изменение вида разрешенного использования земельного участка.

После предоставления ELAWAN ENERGY SL. в администрацию Краснодарского края документов, обязательных для представления в силу пункта 4 статьи 2 Федерального закона от 21 декабря 2004 года № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» будет осуществлен перевод земельного участка из одной категории в другую. С учетом изменения категории земельного участка в последующем необходимо осуществить изменение вида разрешенного использования земельного участка в порядке, установленном действующим законодательством.

Согласно пункту 1 статьи 39.6 Земельного кодекса РФ договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона, за исключением случаев, прямо предусмотренных в пункте 2 указанной статьи Земельного кодекса Российской Федерации.

Для реализации проекта рассматривается три варианта предоставления земельного участка в аренду без торгов:

- в соответствии с подпунктом 4 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации юридическим лицам для размещения объектов местного значения;

- в соответствии с подпунктом 4 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации юридическим лицам для размещения объектов предназначенных для обеспечения электроснабжения;

- в соответствии с подпунктом 3 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации юридическим лицам в соответствии с распоряжением

высшего должностного лица субъекта Российской Федерации для размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, реализации масштабных инвестиционных проектов при условии соответствия указанных объектов, инвестиционных проектов критериям, установленным законами субъектов Российской Федерации.

В соответствии с подпунктом 4 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса РФ договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается без проведения торгов в случае предоставления земельного участка для выполнения международных обязательств Российской Федерации, а также юридическим лицам для размещения объектов, предназначенных для обеспечения электро-, тепло-, газо- и водоснабжения, водоотведения, связи, нефтепроводов, объектов федерального, регионального или местного значения.

Таким образом, в случае, если ELAWAN ENERGY SL. обратится за предоставлением земельного участка для размещения ветроэлектростанции на территории Запорожского сельского поселения в районе пос. Береговой, обладающей статусом объекта местного значения, с соблюдением требований, предусмотренных статьей 39.17 Земельного кодекса РФ, ELAWAN ENERGY SL. будет иметь право на заключение договора аренды земельного участка без торгов для строительства данного объекта на основании подпункта 4 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса РФ.

При этом, по информации имеющейся в департаменте, в целях реализации проекта было зарегистрировано общество с ограниченной ответственностью «Элаван Пауэр», которое будет впоследствии обращаться в департамент имущественных отношений Краснодарского края для заключения договора аренды земельного участка для строительства данного объекта.

В соответствии с пунктом 17 статьи 39.16 Земельного кодекса РФ основанием для отказа в предоставлении земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов является обращение с заявлением о предоставлении земельных участков лица, не уполномоченного на строительство объектов федерального, регионального местного значения.

В целях исключения случаев для отказа в предоставлении земельных участков отмечаем необходимость внесения соответствующих изменений в соглашение о намерениях в сфере реализации инвестиционного проекта на территории Краснодарского края заключенное 15 февраля 2018 года между министерством топливно-энергетического комплекса и жилищно-коммунального хозяйства, администрацией муниципального образования Темрюкский район, компанией ELAWAN ENERGY SL. и ЗАО «Ветрогенертирующая компания», а также в схему и программу развития электроэнергетики Краснодарского края на 2018 – 2022 годы, указав в качестве уполномоченной организации на строительство объекта ООО «Элаван Пауэр».

Также необходимо направить соответствующее обращение в администрацию муниципального образования Темрюкский район для

включения заинтересованного лица, планирующего осуществить строительство ветроэлектростанции на территории Запорожского сельского поселения в районе пос. Береговой, в муниципальную программу Темрюкского района «Энергоснабжение и повышение энергетической эффективности МО Темрюкский район на период 2012-2015 годов и на перспективу до 2020 года» с указанием уполномоченной организации на строительство ветроэлектростанции - ООО «Элаван Пауэр».

Земельный участок предоставляется заявителю в аренду без торгов на основании заявления данного лица о предоставлении земельного участка с приложением документов, указанных в пункте 2 статьи 39.17 Земельного кодекса РФ.

В соответствии с подпунктом 3 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, может быть предоставлен без проведения торгов в случае предоставления земельного участка юридическим лицам в соответствии с распоряжением высшего должностного лица субъекта Российской Федерации для размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, реализации масштабных инвестиционных проектов при условии соответствия указанных объектов, инвестиционных проектов критериям, установленным законами субъектов Российской Федерации.

Предоставление земельных участков, которые находятся в государственной собственности Краснодарского края или муниципальной собственности либо государственная собственность на которые не разграничена, в аренду без проведения торгов допускается при соблюдении критериев, установленных Законом Краснодарского края от 4 марта 2015 года № 3123-КЗ «О предоставлении юридическим лицам земельных участков, которые находятся в государственной собственности Краснодарского края или муниципальной собственности либо государственная собственность на которые не разграничена, в аренду без проведения торгов для размещения (реализации) масштабных инвестиционных проектов, объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения» (далее – Закон № 3123-КЗ).

Постановлением главы администрации (губернатора) Краснодарского края от 9 июня 2015 года № 522 утвержден Порядок принятия решения о соответствии масштабного инвестиционного проекта, объекта социально-культурного или коммунально-бытового назначения критериям, установленным Законом Краснодарского края от 4 марта 2015 года № 3123-КЗ, при соблюдении которых допускается предоставление земельных участков, которые находятся в государственной собственности Краснодарского края или муниципальной собственности либо государственная собственность на которые не разграничена, в аренду без проведения торгов (далее – Порядок).

В соответствии с Порядком юридическое лицо (инициатор проекта) представляет в уполномоченный орган комплект документов в соответствии с пунктом 2.1. Департамент инвестиций является уполномоченным органом исполнительной власти Краснодарского края, осуществляющим рассмотрение

заявлений и документов юридических лиц на соответствие критериям, установленным пунктами «а», «б» статьи 1 Закона № 3123-КЗ.

Результатом осуществления процедуры предоставления земельного участка в аренду без проведения торгов является заключение с заявителем договора аренды испрашиваемого земельного участка в порядке, установленном пунктами 5-7 статьи 39.17 Земельного кодекса РФ.

Вместе с тем, направляем Вам план мероприятий («дорожную карту») по реализации инвестиционного проекта «Строительство ветроэлектростанции мощностью 90 МВт в Темрюкском районе (Береговая ВЭС)», содержащую более детализированные сведения о мероприятиях, необходимых для реализации проекта, ответственных исполнителях данных мероприятий и приблизительных сроках реализации инвестиционного проекта (прилагается).

Ответственным лицом за реализацию инвестиционного проекта в департаменте назначен начальник отдела развития индустриальных (промышленных) парков в управлении инвестиционной политики департамента Веневцев Дмитрий Анатольевич, контактный телефон 8 (929) 842-77-71.

Со своей стороны, администрация Краснодарского края выражает свою заинтересованность в реализации проекта по строительству ветроэлектростанции на территории Запорожского сельского поселения Темрюкского района в районе пос. Береговой и подтверждает готовность оказать содействие при осуществлении ELAWAN ENERGY SL. необходимых мероприятий в рамках реализации проекта в установленном действующим законодательством порядке.

Приложение: на 3 л. в 1 экз.

Руководитель департамента



Ю.В. Волков

«Строительство ветроэлектростанции мощностью 90 МВт в Темрюкском районе (Береговая ВЭС)»

[illegible]

[illegible]

4. Проектирование объектов, строительство которых планируется в рамках реализации инвестиционного проекта

| | | |
|-----|---|---|
| 4.1 | Получение технических условий на технологическое присоединение к ЕИЭС России | ELAWAN ENERGY ЗАО "Ветроэнергетическая Компания" ООО "ЭЛАВАН ПАУЭр" |
| 4.2 | Подготовка исходных данных для проектирования и изготовление проектной документации | ELAWAN ENERGY ЗАО "Ветроэнергетическая Компания" ООО "ЭЛАВАН ПАУЭр" |
| 4.3 | Получение необходимых заключений и согласований в отношении проектной документации | ELAWAN ENERGY ЗАО "Ветроэнергетическая Компания" ООО "ЭЛАВАН ПАУЭр" |
| 4.4 | Получение разрешения на строительство | Администрация МО Тверской район ELAWAN ENERGY ЗАО "Ветроэнергетическая Компания" ООО "ЭЛАВАН ПАУЭр" |

5. Странительство объектов в рамках реализации инвестиционного проекта

[illegible]

