

памятка Инвестору

Закон Волгоградской области от 30.06.2015 №85-ОД
на примере городского округа город-герой Волгоград

Данный закон устанавливает критерии, которым должны соответствовать инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых земельные участки предоставляются в аренду без проведения торгов.

На предоставление земельных участков без проведения торгов могут претендовать:

1. Объекты социально-культурного назначения;
2. Объекты коммунально-бытового назначения;
3. Масштабные инвестиционные проекты.

1. Объекты социально-культурного назначения

1) Должны относиться к сфере образования, культуры, отдыха, рекреации, здравоохранения или физической культуры и спорта;

2) Соответствовать целям и задачам, определенным в государственных программах Российской Федерации и (или) государственных программах Волгоградской области, и (или) муниципальных программах, и (или) его размещение предусмотрено документами территориального планирования Волгоградской области и (или) муниципальных образований в Волгоградской области.

2. Объекты коммунально-бытового назначения

1) Должны относиться к сфере электроэнергетики, газоснабжения, теплоснабжения, водоснабжения, водоотведения или к сфере обращения с отходами и соответствовать требованиям энергоэффективности;

2) Соответствовать целям и задачам, определенным в государственных программах Российской Федерации и (или) государственных программах Волгоградской области, и (или) муниципальных программах, и (или) его размещение предусмотрено документами территориального планирования Волгоградской области и (или) муниципальных образований в Волгоградской области.

3. Масштабные инвестиционные проекты

Для принятия решения о признании инвестиционного проекта масштабным данный проект должен соответствовать не менее чем трем критериям:

- общий объем инвестиций, предусмотренных инвестиционным проектом;
- объем средств, вкладываемых инвестором в реализацию инвестиционного проекта;
- количество создаваемых новых рабочих мест;
- объем налоговых доходов консолидированного бюджета Волгоградской области от реализации инвестиционного проекта;
- размер среднемесячной начисленной заработной платы работников.

Независимо от критериев, признается масштабным инвестиционный проект, соответствующий одному из критериев:

- строительство и передача юридическим лицом жилых помещений в собственность гражданам, лишившимся жилых помещений в результате чрезвычайных ситуаций, или в собственность муниципального образования для передачи таких жилых помещений в социальный найм гражданам, лишившимся жилых помещений в результате чрезвычайных ситуаций;
- строительство транспортно-пересадочных узлов;
- строительство многоквартирного жилого дома (многоквартирных жилых домов) и передача юридическим лицом жилых помещений в муниципальную собственность для передачи таких жилых помещений гражданам, переселяемым из аварийного жилищного

памятка Инвестору

Закон Волгоградской области от 30.06.2015 №85-ОД
на примере городского округа город-герой Волгоград

фонда, и (или) для формирования маневренного фонда специализированного жилищного фонда (п.9 ч.2 ст. 4 № 85-ОД);

- завершение строительства и ввод в эксплуатацию не менее чем одного многоквартирного дома, сведения о котором содержатся в региональном перечне проблемных домов, ведение которого осуществляется в соответствии с Законом Волгоградской области от 26 ноября 2018 г. N 123-ОД "О мерах по защите прав пострадавших участников строительства многоквартирных домов на территории Волгоградской области".

- реализация на территории опережающего социально-экономического развития, созданной на территории монопрофильного муниципального образования (моногорода) Волгоградской области (далее - территория опережающего развития), инвестиционного проекта резидентом территории опережающего развития;

- снос объектов капитального строительства, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и (или) демонтаж объектов, не являющихся объектами капитального строительства, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и (или) снос объектов капитального строительства, не находящихся в государственной или муниципальной собственности, в отношении которых уполномоченным органом или судом принято решение о сносе, в случае нахождения этих объектов на земельных участках, испрашиваемых для реализации инвестиционного проекта и включенных в перечень земельных участков с расположенными на них объектами, подлежащими сносу (демонтажу).

- строительство объекта по обработке и утилизации отходов;

- строительство многоквартирного жилого дома (многоквартирных жилых домов) и передача юридическим лицом в собственность Волгоградской области жилых помещений в целях обеспечения жилыми помещениями детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей;

- строительство многоквартирного жилого дома (многоквартирных жилых домов) и передача юридическим лицом в собственность Волгоградской области нежилых помещений в целях размещения объектов социально-культурного назначения, относящихся к сфере образования, культуры, отдыха, рекреации, здравоохранения или физической культуры и спорта, многофункциональных центров предоставления государственных и муниципальных услуг, органов государственной власти Волгоградской области, иных государственных органов Волгоградской области;

- строительство объектов инфраструктуры воздушного транспорта;

- строительство многоквартирного жилого дома (многоквартирных жилых домов) и выполнение одного из следующих условий:

- 1) обеспечение юридическим лицом разработки и прохождения государственной экспертизы, в том числе на предмет достоверности определения сметной стоимости, проектной документации планируемых к строительству либо находящихся в собственности Волгоградской области или муниципальной собственности и подлежащих реконструкции объектов энергетической и (или) коммунальной инфраструктуры, за исключением инфраструктуры, предназначенной для реализации инвестиционного проекта, и (или) объектов социальной инфраструктуры, и (или) объектов рекреации, и (или) автомобильных дорог общего пользования местного значения или автомобильных дорог общего пользования регионального или межмуниципального значения Волгоградской области и передача такой проектной документации в собственность Волгоградской области или муниципальную собственность;

памятка Инвестору

Закон Волгоградской области от 30.06.2015 №85-ОД
на примере городского округа город-герой Волгоград

2) обеспечение юридическим лицом разработки документации по планировке территории (проектов планировки и (или) межевания территории), необходимость разработки которой определена органом государственной власти Волгоградской области, к сфере деятельности которого относятся планируемые к строительству объекты, для размещения которых требуется разработка такой документации, или органом местного самоуправления муниципального образования;

3) обеспечение юридическим лицом разработки проектов границ территорий объектов культурного наследия, проектов требований к осуществлению деятельности в границах территории достопримечательного места и прохождения государственной историко-культурной экспертизы проектов указанных требований, разработки проектов зон охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, проектов объединенной зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в целях установления указанных зон и прохождения государственной историко-культурной экспертизы указанных проектов;

- строительство многоквартирного жилого дома (многоквартирных жилых домов) и выполнение одного из следующих условий:

1) обеспечение юридическим лицом реконструкции или капитального ремонта многофункциональных центров предоставления государственных и муниципальных услуг и (или) объектов энергетической и (или) коммунальной инфраструктуры, за исключением инфраструктуры, предназначенной для реализации инвестиционного проекта, и (или) объектов социальной инфраструктуры, и (или) объектов рекреации, и (или) автомобильных дорог общего пользования местного значения или автомобильных дорог общего пользования регионального или межмуниципального значения Волгоградской области, находящихся в собственности Волгоградской области или муниципальной собственности, и (или) строительства таких объектов и передача результатов выполненных работ (строительства, реконструкции, капитального ремонта) в отношении таких объектов в собственность Волгоградской области или муниципальную собственность;

2) обеспечение выполнения юридическим лицом работ по благоустройству территории общего пользования и передача результатов выполненных работ в муниципальную собственность;

- строительство многоквартирного жилого дома (многоквартирных жилых домов) и выполнение юридическим лицом работ (оказание услуг), направленных на достижение результатов государственных программ, региональных проектов Волгоградской области, муниципальных программ, муниципальных проектов, и передача результатов выполненных работ (оказанных услуг) в собственность Волгоградской области или муниципальную собственность;

- реализация юридическим лицом социально значимого инвестиционного проекта на определенной для его реализации территории.

Соответствие критериям предусматривает что:

1) общий объем инвестиций при реализации инвестиционного проекта в размере не менее одного миллиарда рублей, за исключением:

в сфере сельского хозяйства, производства пищевых продуктов не менее 10 млн. рублей,

в сфере промышленного производства не менее 600 млн. рублей,

в сфере индустриального (промышленного) парка или логистического центра не менее 500 млн. рублей,

в сфере инновационной деятельности не менее 400 млн. рублей,

памятка Инвестору

Закон Волгоградской области от 30.06.2015 №85-ОД
на примере городского округа город-герой Волгоград

в сфере транспортировки нефти не менее 300 млн. рублей,
в сфере государственной миграционной политики не менее 120 млн. рублей;
сфере строительства объектов заправки транспортных средств сжиженным природным газом, составляет не менее 600 миллионов рублей.

2) объем средств, вкладываемых инвестором в реализацию инвестиционного проекта, составляет не менее 20 % собственных средств от общего объема инвестиций, предусмотренных данным инвестиционным проектом;

3) создание не менее 100 новых рабочих мест;

4) объем налоговых доходов консолидированного бюджета Волгоградской области от реализации инвестиционного проекта составит не менее 1млн. рублей в год, а в сфере сельского хозяйства, производства пищевых продуктов - не менее 0,5 млн. рублей в год;

5) строительство и передача жилых помещений в собственность гражданам, лишившимся жилых помещений в результате чрезвычайных ситуаций, или в собственность муниципального образования для передачи таких жилых помещений в социальный найм гражданам, лишившимся жилых помещений в результате чрезвычайных ситуаций, в соответствии с соглашением, заключенным органом местного самоуправления муниципального образования или органом государственной власти Волгоградской области с юридическим лицом;

6) строительство транспортно-пересадочного узла и обеспечивает снос объектов капитального строительства, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и (или) демонтаж объектов, не являющихся объектами капитального строительства, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и (или) снос объектов капитального строительства, не находящихся в государственной или муниципальной собственности, в отношении которых уполномоченным органом или судом принято решение о сносе, в случае нахождения этих объектов на земельных участках, испрашиваемых для реализации инвестиционного проекта;

7) строительство многоквартирного жилого дома (многоквартирных жилых домов) и обязуется безвозмездно передать в муниципальную собственность жилые помещения во введенном в эксплуатацию многоквартирном жилом доме (многоквартирных жилых домах) и (или) иные жилые помещения для передачи таких жилых помещений гражданам, переселяемым из аварийного жилищного фонда, и (или) для формирования маневренного фонда специализированного жилищного фонда, площадь передаваемых юридическим лицом жилых помещений должна составлять не менее 4,65 % от общей площади жилых помещений во введенном в эксплуатацию многоквартирном жилом доме (многоквартирных жилых домах);

8) строительство (размещение) зданий, строений, сооружений при условии завершения строительства и ввода в эксплуатацию не менее чем одного многоквартирного дома, сведения о котором содержатся в региональном перечне проблемных домов, ведение которого осуществляется в соответствии с Законом Волгоградской области "О мерах по защите прав пострадавших участников строительства многоквартирных домов на территории Волгоградской области", и обеспечивает снос объектов капитального строительства, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и (или) демонтаж объектов, не являющихся объектами капитального строительства, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и (или) снос объектов капитального строительства, не находящихся в государственной или муниципальной собственности, в отношении которых уполномоченным органом или судом принято решение о сносе, в случае нахождения этих объектов на земельных участках, испрашиваемых для реализации инвестиционного проекта;

памятка Инвестору

Закон Волгоградской области от 30.06.2015 №85-ОД
на примере городского округа город-герой Волгоград

9) осуществляет реализацию инвестиционного проекта на территории опережающего развития;

10) снос объектов капитального строительства, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и (или) демонтаж объектов, не являющихся объектами капитального строительства, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и (или) снос объектов капитального строительства, не находящихся в государственной или муниципальной собственности, в отношении которых уполномоченным органом или судом принято решение о сносе, в случае нахождения этих объектов на земельных участках, испрашиваемых для реализации инвестиционного проекта и включенных в перечень земельных участков с расположенными на них объектами, подлежащими сносу (демонтажу);

11) строительство объекта по обработке и утилизации отходов, предусмотренного территориальной схемой обращения с отходами на территории Волгоградской области;

12) строительство многоквартирного жилого дома (многоквартирных жилых домов) и обязуется безвозмездно передать в собственность Волгоградской области жилые помещения во введенном в эксплуатацию многоквартирном жилом доме (многоквартирных жилых домах) и (или) иные жилые помещения для обеспечения жилыми помещениями детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, площадь передаваемых юридическим лицом жилых помещений должна составлять не менее 4,65 % от общей площади жилых помещений во введенном в эксплуатацию многоквартирном жилом доме (многоквартирных жилых домах);

13) строительство многоквартирного жилого дома (многоквартирных жилых домов) и обязуется безвозмездно передать в собственность Волгоградской области нежилые помещения во введенном в эксплуатацию многоквартирном жилом доме (многоквартирных жилых домах) и (или) иные нежилые помещения в целях размещения объектов социально-культурного назначения, относящихся к сфере образования, культуры, отдыха, рекреации, здравоохранения или физической культуры и спорта, многофункциональных центров предоставления государственных и муниципальных услуг, органов государственной власти Волгоградской области, иных государственных органов Волгоградской области, площадь передаваемых юридическим лицом нежилых помещений должна составлять не менее 4,65 процента от общей площади введенного в эксплуатацию многоквартирного жилого дома (введенных в эксплуатацию многоквартирных жилых домов).

Этапы реализации закона Волгоградской области от 30.06.2015 № 85-ОД

1	2	3
1 этап	Заключение соглашения (Постановление администрации Волгограда от 26.04.2024 № 394 «Об организации работы по сопровождению инвестиционных проектов на территории городского округа город-герой Волгоград»)	1. Обращение инвестора по форме согласно приложению 1 к регламенту сопровождения инвестиционных проектов, реализуемых и (или) планируемых к реализации на территории городского округа город-герой Волгоград, утвержденному постановлением администрации Волгограда от 26.04.2024 № 394 (далее – Регламент), поступившее в администрацию Волгограда/уполномоченный орган/учреждение. Уполномоченный орган - департамент экономического развития и инвестиций администрации Волгограда, задача

памятка Инвестору

Закон Волгоградской области от 30.06.2015 №85-ОД
на примере городского округа город-герой Волгоград

	Заклучение соглашения о реализации инвестиционного проекта необходимо для соответствия критерию предусмотренному п.9 ч.2 ст. 4 № 85-ОД	которого заключается в сопровождении инвестиционных проектов. Учреждение - муниципальное бюджетное учреждение «Центр компетенций по вопросам городской среды Волгограда «ВЯЗ», осуществляющее сопровождение инвестиционных проектов по поручению инвестиционного уполномоченного или на основании обращения инвестора в пределах полномочий, определенных Уставом учреждения. 2. Уполномоченный орган/учреждение в течение двух рабочих дней со дня регистрации обращения инвестора: проверяет полноту указанных в обращении инвестора сведений; проверяет инвестиционный проект на соответствие требованиям (инвестиционный проект должен соответствовать основным направлениям социально-экономического развития Волгограда, определенным в документах стратегического планирования и комплексной программе перспективного развития Волгограда, утвержденных муниципальными правовыми актами Волгограда). В случае несоответствия инвестиционного проекта требованиям и (или) представления неполных сведений в обращении инвестора уполномоченный орган/учреждение в течение 2 рабочих дней, возвращает обращение инвестора для доработки представившему его инвестору с указанием замечаний, послуживших основанием для возврата. После устранения замечаний, послуживших основанием для возврата обращения инвестора, инвестор вправе повторно направить обращение инвестора для его рассмотрения в порядке, предусмотренном настоящим Регламентом. 3. Уполномоченный орган в течение 4 рабочих дней направляет запросы в структурные подразделения администрации Волгограда в соответствии с отраслевой сферой деятельности для получения отраслевого заключения о целесообразности либо нецелесообразности реализации инвестиционного проекта на территории Волгограда, о наличии либо отсутствии ограничений в реализации инвестиционного проекта с учетом требований
--	---	--

памятка Инвестору

Закон Волгоградской области от 30.06.2015 №85-ОД
на примере городского округа город-герой Волгоград

		земельного, градостроительного или природоохранного законодательства. 4. Уполномоченный орган в течение 2 рабочих дней со дня поступления отраслевых заключений осуществляет подготовку сводного заключения о целесообразности либо нецелесообразности реализации инвестиционного проекта на территории Волгограда. 5. После подготовки сводного заключения уполномоченный орган включает обращение инвестора в повестку очередного заседания Инвестиционного совета при главе Волгограда (далее – Совет). 6. Совет рассматривает обращение инвестора и принимает решение о возможности/невозможности реализации инвестиционного проекта. 7. Уполномоченный орган в течение 2 рабочих дней после заседания Совета уведомляет инвестора в письменном виде об отказе в сопровождении инвестиционного проекта либо направляет инвестору уведомление о сопровождении инвестиционного проекта и его включении в реестр инвестиционных проектов. Уполномоченный орган совместно с инвестором разрабатывают и утверждают совместный план-график, который содержит перечень необходимых для реализации инвестиционного проекта административных процедур с указанием сроков реализации 8. Уполномоченный орган в течение 7 рабочих дней с даты принятия решения Совета о возможности реализации инвестиционного проекта осуществляет подготовку и согласование проекта соглашения между администрацией Волгограда и инвестором в порядке, предусмотренном постановлением администрации Волгограда от 01 марта 2019 г. № 226 «Об утверждении Порядка подготовки, согласования, заключения и хранения соглашений (договоров), заключаемых администрацией Волгограда».
2 этап	Предоставление з/у в аренду без торгов (Постановление Администрации Волгоградской обл. от 03.10.2023 № 662-п «Об отдельных вопросах	1. Подготовка и направление ходатайства в комитет экономической политики и развития Волгоградской области. 2. В течение 5 рабочих дней проверка комитетом экономической политики и развития Волгоградской области ходатайства, направление для дачи заключений.

памятка Инвестору

Закон Волгоградской области от 30.06.2015 №85-ОД
на примере городского округа город-герой Волгоград

	реализации Закона Волгоградской области от 30 июня 2015 г. N 85-ОД «Об установлении критериев, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых земельные участки предоставляются в аренду без проведения торгов», внесении изменения в постановление Администрации Волгоградской области от 26 февраля 2018 г. № 87-п «О внесении изменений в некоторые постановления Администрации Волгоградской области» и признании утратившими силу некоторых постановлений Администрации Волгоградской области»)	3. Не позднее 40 рабочих дней с даты подачи ходатайства подготовка комитетом экономической политики и развития Волгоградской области сводного заключения, направление его на комиссию по рассмотрению вопросов о возможности предоставления юридическим лицам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в аренду без проведения торгов для размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, реализации масштабных инвестиционных проектов (далее - комиссия). 4. В течение 30 рабочих дней подготовка комиссией решения о (не) соответствии проекта критериям. 5. В течение 30 рабочих дней подготовка комитетом экономической политики и развития Волгоградской области проекта распоряжения Губернатора ВО и направление его заявителю в течение 3 рабочих дней. 6. В течение 30 рабочих дней с даты подписания распоряжения заключение соглашения между комитетом экономической политики и развития Волгоградской области и инвестором. 7. Формирование земельного участка, заключение договора аренды (инвестор, комитет по управлению государственным имуществом Волгоградской области, департамент муниципального имущества администрации Волгограда).
3 этап	Реализация соглашения	1. Реализация соглашения. 2. Сопровождение инвестиционного проекта.

Перечень документов, представляемых инвестором в комитет экономической политики и развития Волгоградской области вместе с ходатайством, определены постановлением Администрации Волгоградской обл. от 03.10.2023 № 662-п
<https://investvolga.volgograd.ru/gos-support/navigator/predostavlenie-zemelnykh-uchastkov-yuridicheskim-litsam-v-arendu-bez-provedeniya-torgov-dlya-razmeshch>