

25 февраля 2015 года

№ 312-ЗС

## ОБЛАСТНОЙ ЗАКОН РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

### 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

Принят  
Законодательным Собранием  
19 февраля 2015 года

#### Список изменяющих документов

(в ред. Областных законов РО от 23.06.2015 N 381-ЗС,  
от 29.07.2015 N 397-ЗС, от 28.12.2015 N 480-ЗС, от 27.07.2016 N 561-ЗС,  
от 27.07.2016 N 562-ЗС, от 25.10.2016 N 647-ЗС, от 04.08.2017 N 1178-ЗС,  
от 14.02.2018 N 1327-ЗС, от 22.02.2018 N 1332-ЗС, от 25.04.2018 N 1369-ЗС,  
от 04.05.2018 N 1373-ЗС, от 02.08.2018 N 1433-ЗС, от 03.04.2020 N 296-ЗС,  
от 23.09.2020 N 366-ЗС, от 29.07.2021 N 503-ЗС, от 09.11.2021 N 589-ЗС,  
от 29.07.2022 N 728-ЗС, от 01.08.2023 N 907-ЗС)

#### **Статья 1. Предмет регулирования настоящего Областного закона**

Настоящим Областным законом в целях реализации положений [подпункта 3 пункта 2 статьи 39.6](#) Земельного кодекса Российской Федерации устанавливаются критерии, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых допускается предоставление юридическим лицам земельных участков, находящихся в государственной собственности Ростовской области, в муниципальной собственности, или земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, в аренду без проведения торгов в соответствии с решениями Губернатора Ростовской области.

(в ред. Областного [закона](#) РО от 28.12.2015 N 480-ЗС)

**Статья 2. Критерии, которым должны соответствовать объекты социально-культурного назначения**

Предоставление земельных участков в аренду без проведения торгов допускается при условии соответствия объекта социально-культурного назначения одновременно следующим критериям:

1) объект социально-культурного назначения соответствует приоритетам и целям, определенным в государственных программах Российской Федерации и (или) государственных программах Ростовской области, и (или) муниципальных программах, и (или) его размещение предусмотрено документами территориального планирования Ростовской области и (или) муниципальных образований в Ростовской области;

2) объект социально-культурного назначения относится к сфере образования, культуры, здравоохранения или физической культуры и спорта;

3) общий объем средств, необходимых для создания (реконструкции) объекта социально-культурного назначения, составляет не менее 20 миллионов рублей;

4) объем средств, вкладываемых инвестором в создание (реконструкцию) объекта социально-культурного назначения, составляет не менее 50 процентов от общего объема средств, необходимых для создания (реконструкции) объекта социально-культурного назначения.

### **Статья 3. Критерии, которым должны соответствовать объекты коммунально-бытового назначения**

Предоставление земельных участков в аренду без проведения торгов допускается при условии соответствия объекта коммунально-бытового назначения одновременно следующим критериям:

1) объект коммунально-бытового назначения соответствует приоритетам и целям, определенным в государственных программах Российской Федерации и (или) государственных программах Ростовской области, и (или) муниципальных программах, и (или) его размещение предусмотрено документами территориального планирования Ростовской области и (или) муниципальных образований в Ростовской области;

2) объект коммунально-бытового назначения относится к сфере электроэнергетики, газоснабжения, теплоснабжения, водоснабжения, водоотведения или к сфере обращения с отходами и предусматривает внедрение современных технологий, в том числе в части обеспечения энергоэффективности;

3) общий объем средств, необходимых для создания (реконструкции) объекта коммунально-бытового назначения, составляет не менее 100 миллионов рублей;

4) объем средств, вкладываемых инвестором в создание (реконструкцию) объекта коммунально-бытового назначения, составляет не менее 70 процентов от

общего объема средств, необходимых для создания (реконструкции) объекта коммунально-бытового назначения.

#### **Статья 4. Критерии, которым должны соответствовать масштабные инвестиционные проекты**

1. Предоставление земельных участков в аренду без проведения торгов допускается при условии соответствия реализуемого на данных земельных участках масштабного инвестиционного проекта критериям, определяемым в соответствии с настоящей статьей.

(в ред. Областного [закона](#) РО от 23.09.2020 N 366-ЗС)

2. Для принятия решения о признании инвестиционного проекта масштабным инвестиционным проектом используются следующие критерии:

1) реализация инвестиционного проекта предусмотрена отдельными правовыми актами Российской Федерации и (или) правовыми актами Ростовской области, и (или) муниципальными правовыми актами;

(п. 1 в ред. Областного [закона](#) РО от 22.02.2018 N 1332-ЗС)

2) общий объем инвестиций, предусмотренных инвестиционным проектом;

3) объем средств, вкладываемых инвестором в реализацию инвестиционного проекта;

4) соответствие инвестиционного проекта отдельным отраслевым показателям;

5) территория реализации инвестиционного проекта;

6) количество создаваемых новых рабочих мест;

7) размер налоговых и других обязательных платежей в консолидированный бюджет Ростовской области.

3. Для признания инвестиционного проекта, за исключением инвестиционных проектов, указанных в [абзацах втором - четвертом](#) настоящей части, масштабным инвестиционным проектом данный проект должен соответствовать не менее чем трем критериям, указанным в [части 2](#) настоящей статьи, при этом, как минимум, один из них должен относиться к числу критериев, указанных в [пунктах 1, 2, 6](#) или [7 части 2](#) настоящей статьи.

Инвестиционный проект в сфере жилищного строительства должен соответствовать критерию, указанному в [пункте 4 части 2](#) настоящей статьи.

Инвестиционный проект в сфере транспорта должен соответствовать критерию, указанному в [пункте 1 части 2](#) настоящей статьи.

Инвестиционный проект в сфере сельского хозяйства в отрасли животноводства

должен соответствовать критериям, указанным в [пунктах 2 и 4 части 2](#) настоящей статьи.

(часть 3 в ред. Областного [закона](#) РО от 23.09.2020 N 366-ЗС)

4. Соответствие критерию, указанному в [пункте 1 части 2](#) настоящей статьи, предусматривает, что реализация инвестиционного проекта предусмотрена в качестве мероприятий в государственных программах Российской Федерации и (или) государственных программах Ростовской области, и (или) муниципальных программах, и (или) размещение объектов, создаваемых в результате реализации инвестиционного проекта, предусмотрено документами территориального планирования Ростовской области и (или) муниципальных образований в Ростовской области.

(часть 4 в ред. Областного [закона](#) РО от 22.02.2018 N 1332-ЗС)

5. Соответствие критерию, указанному в [пункте 2 части 2](#) настоящей статьи, предусматривает общий объем инвестиций при реализации инвестиционного проекта в размере не менее 1 миллиарда рублей, за исключением следующих случаев:

1) общий объем инвестиций, предусмотренных инвестиционным проектом в сфере сельского хозяйства, составляет не менее 500 миллионов рублей;

2) утратил силу. - Областной [закон](#) РО от 02.08.2018 N 1433-ЗС;

3) общий объем инвестиций, предусмотренных инвестиционным проектом в сфере промышленного производства, составляет не менее 600 миллионов рублей;  
(п. 3 в ред. Областного [закона](#) РО от 02.08.2018 N 1433-ЗС)

4) общий объем инвестиций, предусмотренных инвестиционным проектом по созданию индустриального (промышленного) парка, составляет не менее 500 миллионов рублей;

(в ред. Областного [закона](#) РО от 29.07.2015 N 397-ЗС)

5) общий объем инвестиций, предусмотренных инвестиционным проектом, который реализуется субъектами инновационной деятельности, составляет не менее 400 миллионов рублей;

6) общий объем инвестиций, предусмотренных инвестиционным проектом в сфере реновации территории, составляет не менее 10 миллиардов рублей.

(п. 6 в ред. Областного [закона](#) РО от 25.04.2018 N 1369-ЗС)

6. Соответствие критерию, указанному в [пункте 3 части 2](#) настоящей статьи, предусматривает, что объем средств, вкладываемых инвестором в реализацию инвестиционного проекта, составляет не менее 70 процентов от общего объема инвестиций, предусмотренных данным инвестиционным проектом.

7. Соответствие критерию, указанному в [пункте 4 части 2](#) настоящей статьи, предусматривает соблюдение при реализации инвестиционного проекта одного или

нескольких (по выбору инвестора) условий, предусмотренных [подпунктами "а", "б", "в" или "г" пункта 1](#) либо [пунктом 3](#) настоящей части:

(в ред. Областных законов РО от 14.02.2018 [N 1327-ЗС](#), от 04.05.2018 [N 1373-ЗС](#), от 23.09.2020 [N 366-ЗС](#), от 09.11.2021 [N 589-ЗС](#))

1) в случае реализации инвестиционного проекта в сфере жилищного строительства:

а) строительство многоквартирных домов, общая площадь жилых помещений в которых составляет не менее 100 тысяч квадратных метров. При этом допускается размещение нежилых помещений в многоквартирных домах, в том числе встроенных и (или) пристроенных, а также строительство отдельно стоящих нежилых зданий и сооружений.

В случае если обеспеченность населения предлагаемой к застройке территории дошкольными образовательными организациями, поликлиниками, стоянками автомобилей, в том числе для временного хранения автомобилей, менее установленных нормативами градостроительного проектирования поселения, городского округа расчетных показателей уровня обеспеченности данными объектами и уровня их территориальной доступности, инвестиционный проект должен предусматривать обязательство инвестора построить соответствующие объекты.

Реализация инвестиционного проекта должна осуществляться на одном или нескольких земельных участках, расположенных в границах одного элемента планировочной структуры (квартал, микрорайон) или смежных элементов планировочной структуры (квартал, микрорайон). При этом строительство многоквартирных домов должно осуществляться на земельном участке (земельных участках) площадью не более 120 тысяч квадратных метров; (пп. "а" в ред. Областного [закона](#) РО от 23.09.2020 [N 366-ЗС](#))

б) строительство:

в городском округе "Город Ростов-на-Дону" жилых домов, общая площадь жилых помещений в которых составляет не менее 20 тысяч квадратных метров, при условии обеспечения прав пострадавших участников долевого строительства на жилые помещения общей площадью не менее 4 тысяч квадратных метров в соответствии со [статьей 5.1](#) Областного закона от 30 июля 2013 года [N 1145-ЗС](#) "О мерах поддержки пострадавших участников долевого строительства в Ростовской области" (далее - Областной закон "О мерах поддержки пострадавших участников долевого строительства в Ростовской области");

в городских и сельских поселениях, городских округах в Ростовской области, за исключением городского округа "Город Ростов-на-Дону", не менее чем одного многоквартирного дома при условии обеспечения прав пострадавших участников долевого строительства на жилые помещения посредством обеспечения завершения

строительства не менее чем одного проблемного объекта и ввода его в эксплуатацию в соответствии со [статьей 5.1](#) Областного закона "О мерах поддержки пострадавших участников долевого строительства в Ростовской области".

Обеспечение прав пострадавших участников долевого строительства на жилые помещения осуществляется инвестором в соответствии с утвержденным Региональной службой государственного строительного надзора Ростовской области графиком, определяющим этапы и сроки обеспечения завершения строительства проблемного объекта и ввода его в эксплуатацию. При этом срок завершения строительства проблемного объекта и ввода его в эксплуатацию не должен превышать трех лет.

В случае нарушения инвестором этапов и сроков обеспечения завершения строительства проблемного объекта и ввода его в эксплуатацию, определенных графиком, масштабный инвестиционный проект считается не соответствующим критерию, указанному в [пункте 4 части 2](#) настоящей статьи. Издания в связи с этим правового акта о несоответствии масштабного инвестиционного проекта данному критерию не требуется;

(п. "б" в ред. Областного [закона](#) РО от 02.08.2018 N 1433-ЗС)

в) строительство многоквартирного дома (многоквартирных домов) при условии обеспечения прав на жилые помещения пострадавших участников долевого строительства в соответствии со [статьей 5.2](#) Областного закона "О мерах поддержки пострадавших участников долевого строительства в Ростовской области" и соглашением, заключенным уполномоченным Правительством Ростовской области органом исполнительной власти Ростовской области, администрацией муниципального образования, на территории которого расположен проблемный объект, и инвестором. Указанное соглашение заключается при наличии перечня пострадавших участников долевого строительства с указанием согласованных ими условий обеспечения их прав на жилые помещения из расчета не менее 3,5 процента общей площади жилых помещений, строительство которых предусмотрено инвестиционным проектом. При этом соглашение должно предусматривать обеспечение прав пострадавших участников долевого строительства на жилые помещения из расчета не менее 5 процентов общей площади жилых помещений, строительство которых предусмотрено инвестиционным проектом.

Указанное соглашение должно также предусматривать обязательство инвестора в случае, если по состоянию на дату ввода в эксплуатацию многоквартирного дома, построенного в рамках реализации инвестиционного проекта (последнего многоквартирного дома, построенного в рамках реализации инвестиционного проекта, предусматривающего строительство нескольких многоквартирных домов), с пострадавшими участниками долевого строительства заключены договоры, предусматривающие обеспечение их прав на жилые помещения общей площадью менее размера, предусмотренного соглашением, в течение 3 месяцев с указанной даты передать в государственную собственность Ростовской области (в случае, если

испрашиваемый земельный участок находится в государственной собственности Ростовской области) либо собственность соответствующего муниципального образования (в случае, если испрашиваемый земельный участок находится в муниципальной собственности или государственная собственность на него не разграничена) жилые помещения общей площадью не менее 80 процентов от соответствующей разницы. Передаваемые в собственность жилые помещения должны находиться в многоквартирном доме (многоквартирных домах), расположенном (расположенных) в границах населенного пункта, на территории которого осуществляется реализация инвестиционного проекта, быть благоустроенными применительно к условиям данного населенного пункта. Внутренняя отделка передаваемых в собственность жилых помещений должна соответствовать требованиям, предъявляемым к внутренней отделке жилых помещений, относящихся к стандартному жилью.

Инвестор вправе в порядке, установленном Правительством Ростовской области, передать, в том числе досрочно, в государственную собственность Ростовской области (в случае, если испрашиваемый земельный участок находится в государственной собственности Ростовской области) либо собственность соответствующего муниципального образования (в случае, если испрашиваемый земельный участок находится в муниципальной собственности или государственная собственность на него не разграничена) жилые помещения, указанные в [абзаце втором](#) настоящего подпункта, для их предоставления инвалидам и семьям, имеющим детей-инвалидов, проживающим в жилых помещениях, признанных в установленном порядке непригодными для проживания инвалидов, или если приспособление для нужд инвалидов занимаемых ими жилых помещений или общего имущества многоквартирных домов, в которых расположены такие жилые помещения, невозможно без изменения путем реконструкции или капитального ремонта существующих несущих и ограждающих конструкций многоквартирного дома (части дома). Помимо требований, указанных в [абзаце втором](#) настоящего подпункта, передаваемые инвестором жилые помещения должны быть полностью приспособленными для нужд инвалидов с обеспечением беспрепятственного доступа к таким жилым помещениям. Предоставление инвалидам и семьям, имеющим детей-инвалидов, жилых помещений осуществляется в порядке, установленном нормативным правовым актом Ростовской области, если жилые помещения переданы в государственную собственность Ростовской области, или муниципальным нормативным правовым актом, если жилые помещения переданы в муниципальную собственность;

(абзац введен Областным [законом](#) РО от 01.08.2023 N 907-ЗС)

(пп. "в" введен Областным [законом](#) РО от 04.05.2018 N 1373-ЗС; в ред. Областного [закона](#) РО от 29.07.2022 N 728-ЗС)

г) строительство многоквартирного дома (многоквартирных домов) с безвозмездной передачей в государственную собственность Ростовской области (в случае, если испрашиваемые земельные участки находятся в государственной

собственности Ростовской области) либо собственность муниципального образования, в границах которого осуществляется реализация масштабного инвестиционного проекта (в случае, если испрашиваемые земельные участки находятся в муниципальной собственности или государственная собственность на них не разграничена), жилых помещений в таком доме и (или) в ином строящемся или введенном в эксплуатацию доме для обеспечения жилыми помещениями граждан, проживающих по договорам социального найма или являющихся собственниками жилых помещений в многоквартирных домах, признанных в установленном законодательством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу, и (или) детей-сирот, детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот, детей, оставшихся без попечения родителей. Общая площадь передаваемых в собственность жилых помещений должна быть не менее 5 процентов общей площади жилых помещений, строительство которых предусмотрено инвестиционным проектом. Передаваемые в собственность жилые помещения должны быть благоустроенными применительно к условиям соответствующего населенного пункта. Внутренняя отделка передаваемых в собственность жилых помещений должна соответствовать требованиям, предъявляемым к внутренней отделке жилых помещений, относящихся к стандартному жилью;

(пп. "г" введен Областным [законом](#) РО от 09.11.2021 N 589-ЗС; в ред. Областного [закона](#) РО от 29.07.2022 N 728-ЗС)

(п. 1 в ред. Областного [закона](#) РО от 14.02.2018 N 1327-ЗС)

2) утратил силу. - Областной [закон](#) РО от 23.09.2020 N 366-ЗС;

3) строительство, реконструкция либо модернизация объектов, предназначенных для содержания и разведения 400 и более условных голов сельскохозяйственных животных, в целях производства, хранения и первичной переработки животноводческой продукции, разведения племенных животных, производства племенной продукции (материала), и осуществление хозяйственной деятельности, связанной с производством кормов для животноводства и (или) выпасом сельскохозяйственных животных, в случае реализации инвестиционного проекта в сфере сельского хозяйства в отрасли животноводства.

(п. 3 введен Областным [законом](#) РО от 25.10.2016 N 647-ЗС; в ред. Областного [закона](#) РО от 04.08.2017 N 1178-ЗС)

8. Соответствие критерию, указанному в [пункте 5 части 2](#) настоящей статьи, предусматривает соблюдение при реализации инвестиционного проекта одного из следующих условий:

1) утратил силу. - Областной [закон](#) РО от 23.09.2020 N 366-ЗС;

2) утратил силу. - Областной [закон](#) РО от 02.08.2018 N 1433-ЗС;

3) инвестиционный проект в сфере реновации территории реализуется в соответствии с документами территориального планирования на территориях, на

которых размещены промышленные, коммунальные объекты, объекты транспорта.

Под инвестиционным проектом в сфере реновации территории понимается совокупность обязательств инвестора по приспособлению территории (в том числе объектов недвижимости), на которой комплексно размещены промышленные, коммунальные объекты, объекты транспорта, под иные виды использования, установленные документами территориального планирования и градостроительного зонирования, и созданию на этой территории объектов капитального строительства, в том числе жилого назначения.

Приспособление территории (в том числе объектов недвижимости) включает мероприятия по рекультивации земель, подготовке документации по планировке территории.

Инвестиционный проект в сфере реновации территории может содержать обязательства по осуществлению инвестором и (или) участием инвестора в осуществлении иных мероприятий, направленных на реализацию инвестиционного проекта в сфере реновации территории.

В целях реализации инвестиционного проекта в сфере реновации территории осуществляется предоставление:

земельного участка, на котором расположены здания, сооружения, - собственнику таких зданий, сооружений, расположенных на земельном участке (земельных участках), находящемся (находящихся) у него в аренде;

земельного участка, предоставленного ранее для эксплуатации промышленных, коммунальных объектов, объектов транспорта, - арендатору такого земельного участка.

(п. 3 в ред. Областного [закона](#) РО от 25.04.2018 N 1369-ЗС)

9. Соответствие критерию, указанному в [пункте 6 части 2](#) настоящей статьи, предусматривает соблюдение при реализации инвестиционного проекта одного из следующих условий:

1) создание не менее 100 новых рабочих мест на территориях сельских поселений или не менее 200 новых рабочих мест на территориях городских поселений и городских округов, за исключением города Ростова-на-Дону, или не менее 300 новых рабочих мест в городе Ростове-на-Дону;

2) создание не менее 50 новых высокопроизводительных рабочих мест, определяемых в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными правовыми актами Ростовской области;

3) создание не менее 5 процентов новых специальных рабочих мест для трудоустройства инвалидов от среднесписочной численности работников.

10. Соответствие критерию, указанному в [пункте 7 части 2](#) настоящей статьи,

предусматривает, что после выхода на проектную мощность инвестиционный проект обеспечит совокупный объем налоговых и иных обязательных платежей в консолидированный бюджет Ростовской области в размере не менее 10 миллионов рублей в год с учетом установленных льгот по налогам и арендной плате.

## **Статья 5. Решение Губернатора Ростовской области, принимаемое в соответствии с подпунктом 3 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации**

1. Порядок принятия решения о соответствии объекта социально-культурного назначения, объекта коммунально-бытового назначения, масштабного инвестиционного проекта критериям, установленным настоящим Областным законом, и о предоставлении юридическим лицам одного или нескольких земельных участков, находящихся в государственной собственности Ростовской области, в муниципальной собственности, и (или) земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, в аренду без проведения торгов устанавливается Губернатором Ростовской области.  
(часть 1 в ред. Областного [закона](#) РО от 23.09.2020 N 366-ЗС)

2. В случае предоставления земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, или земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, в решении, указанном в [части 1](#) настоящей статьи, предусматривается поручение органу местного самоуправления заключить договор аренды с соответствующим юридическим лицом.  
(в ред. Областного [закона](#) РО от 28.12.2015 N 480-ЗС)

2.1. В решении, указанном в [части 1](#) настоящей статьи, предусматривается поручение о заключении договоров аренды без проведения торгов в отношении земельных участков, образованных из земельного участка, предоставленного для размещения объектов социально-культурного или коммунально-бытового назначения, реализации масштабного инвестиционного проекта, а также измененного земельного участка (в том числе при изменении вида разрешенного использования таких земельных участков) в случае реализации арендатором права на заключение с ним договоров аренды образуемых и измененного земельных участков, предусмотренного [пунктом 4 статьи 11.8](#) Земельного кодекса Российской Федерации.  
(часть 2.1 введена Областным [законом](#) РО от 14.02.2018 N 1327-ЗС)

2.1-1. Если размещение на испрашиваемом земельном участке (земельных участках) объектов социально-культурного, коммунально-бытового назначения, объектов, создаваемых в результате реализации масштабного инвестиционного проекта, не соответствует документам территориального планирования, правилам землепользования и застройки, документации по планировке территории, и (или) если земельный участок (земельные участки) должен быть образован (должны быть

образованы), и (или) если для размещения на земельном участке (земельных участках) соответствующих объектов необходима разработка документации по планировке территории, то в решении, указанном в [части 1](#) настоящей статьи, могут быть предусмотрены положения о том, что заинтересованным органам и организациям рекомендуется не позднее 24 месяцев со дня принятия такого решения обеспечить внесение необходимых для размещения соответствующих объектов изменений в указанные документы, и (или) разработку и утверждение документации по планировке территории, и (или) образование земельного участка (земельных участков), а также могут быть даны иные поручения (рекомендации), необходимые для заключения договора аренды земельного участка (земельных участков). Договор аренды земельного участка (земельных участков) с соответствующим юридическим лицом заключается только после выполнения поручений (рекомендаций), необходимых для заключения договора аренды земельного участка (земельных участков) и предусмотренных в решении, указанном в [части 1](#) настоящей статьи. (часть 2.1-1 введена Областным [законом](#) РО от 03.04.2020 N 296-ЗС; в ред. Областного [закона](#) РО от 29.07.2021 N 503-ЗС, Областного [закона](#) РО от 29.07.2022 N 728-ЗС)

2.2. В решении о соответствии масштабного инвестиционного проекта в сфере жилищного строительства, указанного в [подпункте "а" пункта 1 части 7 статьи 4](#) настоящего Областного закона, критериям, установленным настоящим Областным законом, и о предоставлении юридическому лицу земельного участка (земельных участков) в аренду без проведения торгов предусматривается перечень дошкольных образовательных организаций, поликлиник, стоянок автомобилей, в том числе для временного хранения автомобилей, подлежащих строительству при реализации инвестиционного проекта, и их параметры. (часть 2.2 введена Областным [законом](#) РО от 14.02.2018 N 1327-ЗС; в ред. Областного [закона](#) РО от 23.09.2020 N 366-ЗС)

3. В решении о соответствии масштабного инвестиционного проекта в сфере жилищного строительства, указанного в [подпункте "б" пункта 1 части 7 статьи 4](#) настоящего Областного закона, критериям, установленным настоящим Областным законом, и о предоставлении юридическому лицу земельного участка (земельных участков) в аренду без проведения торгов предусматривается поручение заключить договор аренды земельного участка (земельных участков): (в ред. Областных законов РО от 14.02.2018 [N 1327-ЗС](#), от 23.09.2020 [N 366-ЗС](#))

1) в случае, установленном [пунктом 1 части 1 статьи 5.1](#) Областного закона "О мерах поддержки пострадавших участников долевого строительства в Ростовской области", - после заключения инвестором с объединением участников долевого строительства договора, предусматривающего обеспечение завершения строительства проблемного объекта и ввода его в эксплуатацию, в том числе путем его финансирования;

2) в случае, установленном [пунктом 2 части 1 статьи 5.1](#) Областного закона "О

мерах поддержки пострадавших участников долевого строительства в Ростовской области", - после государственной регистрации перехода к инвестору прав на проблемный объект и земельный участок, предназначенный для размещения проблемного объекта;

3) в случае, установленном [пунктом 3 части 1 статьи 5.1](#) Областного закона "О мерах поддержки пострадавших участников долевого строительства в Ростовской области", - после заключения с застройщиком проблемного объекта с согласия пострадавших участников долевого строительства договоров о переводе на инвестора прав и обязанностей застройщика (договоров цессии).

При этом в решении, указанном в [абзаце первом](#) настоящей части, а также в договоре о предоставлении юридическому лицу земельного участка (земельных участков) в аренду без проведения торгов должно предусматриваться право органа местного самоуправления на односторонний отказ от данного договора в связи с несоответствием масштабного инвестиционного проекта в сфере жилищного строительства критерию, указанному в [пункте 4 части 2 статьи 4](#) настоящего Областного закона.

(в ред. Областного [закона](#) РО от 23.09.2020 N 366-ЗС)

Порядок определения площади земельного участка (земельных участков), предоставляемого инвестору в соответствии с настоящей частью, устанавливается Правительством Ростовской области.

(в ред. Областного [закона](#) РО от 23.09.2020 N 366-ЗС)

(часть 3 введена Областным [законом](#) РО от 28.12.2015 N 480-ЗС; в ред. Областного [закона](#) РО от 27.07.2016 N 562-ЗС)

3.1. В решении о соответствии масштабного инвестиционного проекта в сфере сельского хозяйства в отрасли животноводства, указанного в [пункте 3 части 7 статьи 4](#) настоящего Областного закона, критериям, установленным настоящим Областным законом, и о предоставлении юридическому лицу земельного участка в аренду без проведения торгов предусматривается поручение заключить договор аренды земельного участка (земельных участков) для строительства, реконструкции либо модернизации соответствующих объектов и земельного участка (земельных участков) для осуществления хозяйственной деятельности, связанной с производством кормов для животноводства и (или) выпасом сельскохозяйственных животных. При этом земельный участок для осуществления хозяйственной деятельности, связанной с производством кормов для животноводства и (или) выпасом сельскохозяйственных животных, предоставляется в аренду из расчета не менее 20 условных голов сельскохозяйственных животных на 100 гектаров.

(в ред. Областного [закона](#) РО от 04.08.2017 N 1178-ЗС)

В решении о соответствии масштабного инвестиционного проекта в сфере сельского хозяйства в отрасли животноводства, указанного в [абзаце первом](#) настоящей части, критериям, установленным настоящим Областным законом, и о

предоставлении юридическому лицу земельного участка в аренду без проведения торгов, а также в договоре о предоставлении юридическому лицу земельного участка в аренду без проведения торгов должно предусматриваться право органа исполнительной власти Ростовской области или органа местного самоуправления на односторонний отказ от данного договора в связи с несоответствием масштабного инвестиционного проекта в сфере сельского хозяйства в отрасли животноводства критериям, указанным в [пунктах 2 и 4 части 2 статьи 4](#) настоящего Областного закона.

(часть 3.1 введена Областным [законом](#) РО от 25.10.2016 N 647-ЗС; в ред. Областного [закона](#) РО от 04.08.2017 N 1178-ЗС)

4. В решении о соответствии масштабного инвестиционного проекта, реализуемого в сфере реновации территории, указанного в [пункте 3 части 8 статьи 4](#) настоящего Областного закона, критериям, установленным настоящим Областным законом, и о предоставлении юридическому лицу земельного участка в аренду без проведения торгов предусматривается:

в случае предоставления земельного участка юридическому лицу, указанному в [абзацах шестом, седьмом пункта 3 части 8 статьи 4](#) настоящего Областного закона, - поручение расторгнуть с указанным юридическим лицом заключенный с ним договор аренды земельного участка, заключить новый договор аренды на испрашиваемый земельный участок для реализации масштабного инвестиционного проекта в сфере реновации территории;

(в ред. Областного [закона](#) РО от 25.04.2018 N 1369-ЗС)

в случае необходимости - поручение о приведении вида разрешенного использования земельного участка, находящегося у юридического лица в аренде, в соответствие с правилами землепользования и застройки.

(часть 4 введена Областным [законом](#) РО от 27.07.2016 N 561-ЗС)

5. Решение о соответствии масштабного инвестиционного проекта в сфере жилищного строительства, указанного в [подпункте "г" пункта 1 части 7 статьи 4](#) настоящего Областного закона, критериям, установленным настоящим Областным законом, и о предоставлении юридическому лицу земельного участка (земельных участков) в аренду без проведения торгов принимается на основании соглашения о порядке реализации масштабного инвестиционного проекта, заключенного между инвестором и органом исполнительной власти Ростовской области в сфере строительства (в случае если испрашиваемые земельные участки находятся в государственной собственности Ростовской области) или администрацией муниципального образования, в границах которого осуществляется реализация масштабного инвестиционного проекта (в случае, если испрашиваемые земельные участки находятся в муниципальной собственности или государственная собственность на них не разграничена).

(часть 5 введена Областным [законом](#) РО от 09.11.2021 N 589-ЗС)

## **Статья 6. Вступление в силу настоящего Областного закона**

Настоящий Областной закон вступает в силу с 1 марта 2015 года.

Губернатор  
Ростовской области  
В.Ю.ГОЛУБЕВ

г. Ростов-на-Дону

25 февраля 2015 года

№ 312-ЗС