



РОСТОВСКАЯ ОБЛАСТЬ

ОБЛАСТНОЙ ЗАКОН

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**

28 ноября 2025 года

Статья 1. Предмет правового регулирования настоящего Областного закона

Настоящим Областным законом 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 целях реализации положений подпункта 3 пункта 2 статьи 39⁶ Земельного кодекса Российской Федерации, а также меры поддержки, предоставляемые юридическим лицам, реализующим масштабные инвестиционные проекты в сфере жилищного строительства.

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

1. Предоставление земельных участков в аренду без проведения торгов в целях размещения объектов социально-культурного назначения допускается в случае, если такие объекты относятся к сфере:

- 1) образования;
- 2) культуры;
- 3) здравоохранения;
- 4) социального обслуживания населения;

- 5) физической культуры и спорта;
- 6) организации отдыха и оздоровления детей.

2. Инвестиционный проект по размещению объекта социально-культурного назначения должен предусматривать общий объем средств, необходимых для его создания (реконструкции) или модернизации, не менее 20 миллионов рублей.

3. Инвестиционный проект по размещению объекта социально-культурного назначения, указанного в пункте 6 части 1 настоящей статьи, помимо критерия, указанного в части 2 настоящей статьи, должен предусматривать:

1) плановую проектную мощность такого объекта не менее 250 мест в смену;

2) включение юридического лица (инвестора) в реестр организаций отдыха детей и их оздоровления на территории Ростовской области не позднее 36 месяцев со дня заключения договора аренды земельного участка для размещения этого объекта социально-культурного назначения;

3) ежегодное оказание услуг по организации отдыха детей и их оздоровления в летний период не менее 42 дней в течение срока действия договора аренды земельного участка, предоставленного для размещения этого объекта.

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

1. Предоставление земельных участков в аренду без проведения торгов в целях размещения объектов коммунально-бытового назначения допускается в случае, если такие объекты относятся к сфере:

- 1) электроэнергетики;
- 2) газоснабжения;
- 3) теплоснабжения;
- 4) водоснабжения;
- 5) водоотведения;
- 6) обращения с отходами.

2. Инвестиционный проект по размещению объекта коммунально-бытового назначения должен предусматривать:

1) внедрение современных технологий, в том числе в части обеспечения энергоэффективности;

2) общий объем средств, необходимых для его создания (реконструкции) или модернизации, не менее 100 миллионов рублей.

Статья 4. Критерии, которым должны соответствовать масштабные инвестиционные проекты

Предоставление земельных участков в аренду без проведения торгов в целях реализации масштабных инвестиционных проектов допускается в случаях, если такие проекты, за исключением указанных в статьях 5–7 настоящего Областного закона, соответствуют одновременно следующим критериям:

1) общий объем инвестиций, предусмотренных при реализации инвестиционного проекта, составляет не менее 1 миллиарда рублей, за исключением следующих случаев:

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

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

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

г) общий объем инвестиций, предусмотренных инвестиционным проектом по созданию (модернизации) объекта туристской инфраструктуры, составляет не менее 200 миллионов рублей;

2) количество создаваемых новых рабочих мест при реализации инвестиционного проекта по выбору инвестора составляет:

а) 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;

б) не менее 300 новых рабочих мест в городе Ростове-на-Дону;

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

3) совокупный объем налоговых и иных обязательных платежей в консолидированный бюджет Ростовской области после выхода инвестиционного проекта на проектную мощность составляет не менее 10 миллионов

рублей в год с учетом установленных льгот по налогам и другим обязательным платежам в консолидированный бюджет Ростовской области.

**Статья 5. Критерии, которым должны соответствовать
масштабные инвестиционные проекты в сфере
жилищного строительства**

Предоставление земельных участков в аренду без проведения торгов в целях реализации масштабных инвестиционных проектов в сфере жилищного строительства допускается в случаях, если такие проекты соответствуют по выбору инвестора одному из следующих критериев:

1) строительство многоквартирных домов, общая площадь жилых помещений в которых составляет не менее 300 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.

Инвестиционный проект должен предусматривать обязательство инвестора разработать документацию по планировке территории, в границах которой располагается испрашиваемый земельный участок (земельные участки).

В случае если инвестиционным проектом предусматривается строительство многоквартирных домов, общая площадь жилых помещений в которых составляет не более 800 тысяч квадратных метров, он должен предусматривать обязательство инвестора построить объекты, предназначенные для размещения дошкольной образовательной организации, общеобразовательной организации, поликлиники, участкового пункта полиции, исходя из расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности данными объектами и расчетных показателей максимально допустимого уровня их территориальной доступности для населения, установленных местными нормативами градостроительного проектирования.

Инвестору, реализующему масштабный инвестиционный проект в соответствии с абзацем третьим настоящего пункта, в случаях, предусмотренных областным законом об областном бюджете, в порядке, установленном нормативным правовым актом Правительства Ростовской области, предоставляются субсидии:

на возмещение затрат на строительство объектов, предназначенных для размещения дошкольной образовательной организации, общеобразовательной организации (исходя из количества созданных мест), поликлиники (исходя из количества посещений в смену), понесенных в части, превышающей расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности

данными объектами, установленные местными нормативами градостроительного проектирования, для жителей многоквартирных домов, построенных инвестором;

на возмещение 50 процентов затрат на строительство объекта, предназначенного для размещения общеобразовательной организации (исходя из количества созданных мест), понесенных в пределах расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности данными объектами, установленных местными нормативами градостроительного проектирования, для жителей многоквартирных домов, построенных инвестором.

В случае если инвестиционным проектом предусматривается строительство многоквартирных домов, общая площадь жилых помещений в которых составляет более 800 тысяч квадратных метров, он должен предусматривать, помимо обязательства инвестора, предусмотренного абзацем вторым настоящего пункта, обязательство инвестора построить объекты, указанные в абзаце третьем настоящего пункта, а также объекты общественно-делового назначения, коммунальной, транспортной, социальной инфраструктуры.

Построенные в соответствии с настоящим пунктом объекты, предназначенные для осуществления органами государственной власти Ростовской области или органами местного самоуправления полномочий, предусмотренных федеральными и областными законами, подлежат безвозмездной передаче в государственную собственность Ростовской области или муниципальную собственность.

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);

2) строительство одного или нескольких многоквартирных домов, являющихся уникальными объектами в соответствии со статьей 48¹ Градостроительного кодекса Российской Федерации.

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.

Инвестиционный проект должен предусматривать обязательство инвестора разработать документацию по планировке территории, в границах которой располагается испрашиваемый земельный участок (земельные участки).

В случае если на предлагаемой к застройке территории обеспеченность населения объектами образования (дошкольная образовательная организация, общеобразовательная организация) и здравоохранения (поликлиника) не соответствует расчетным показателям минимально допустимого уровня обеспеченности данными объектами и расчетным показателям максимально

допустимого уровня их территориальной доступности для населения, установленным местными нормативами градостроительного проектирования, инвестиционный проект должен предусматривать обязательство инвестора построить соответствующие объекты либо выплатить компенсационную стоимость нагрузки, создаваемой на социальную инфраструктуру, порядок выплаты и порядок определения размера которой устанавливаются Правительством Ростовской области.

Построенные объекты, предназначенные для осуществления органами государственной власти Ростовской области или органами местного самоуправления полномочий, предусмотренных федеральными и областными законами, подлежат безвозмездной передаче в государственную собственность Ростовской области или муниципальную собственность;

3) строительство многоквартирного дома (многоквартирных домов) с безвозмездной передачей в государственную собственность Ростовской области (в случае если испрашиваемый земельный участок (земельные участки) находится в государственной собственности Ростовской области) либо собственность муниципального образования, в границах которого осуществляется реализация масштабного инвестиционного проекта (в случае, если испрашиваемый земельный участок (земельные участки) находится в муниципальной собственности или государственная собственность на него не разграничена), жилых помещений в таком доме и (или) в ином строящемся или введенном в эксплуатацию доме. 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.

Статья 6. Критерии, которым должны соответствовать масштабные инвестиционные проекты, направленные на создание (строительство), реконструкцию, модернизацию, перепрофилирование, увеличение производительности промышленных предприятий, иных объектов промышленности и (или) промышленной инфраструктуры

1. Предоставление земельных участков в аренду без проведения торгов в целях реализации масштабных инвестиционных проектов, направленных на создание (строительство), реконструкцию, модернизацию, перепрофилирование, увеличение производительности промышленных предприятий, иных объектов промышленности и (или) промышленной инфраструктуры, допускается в случаях, если такие проекты соответствуют одновременно следующим критериям:

1) инвестиционный проект предусматривает увеличение объема производимой продукции не менее чем на 10 процентов в течение пяти лет, начиная с года, следующего за годом ввода промышленных предприятий, иных объектов промышленности и (или) промышленной инфраструктуры в эксплуатацию;

2) общий объем инвестиций, предусмотренных инвестиционным проектом, составляет не менее 600 миллионов рублей;

3) инвестиционный проект предусматривает обеспечение сохранения либо увеличения количества рабочих мест после выхода на проектную мощность реконструированных, модернизированных, перепрофилированных, увеличивших производительность промышленных предприятий, иных объектов промышленности и (или) промышленной инфраструктуры.

2. Реализация инвестиционного проекта может осуществляться на одном или нескольких земельных участках, в том числе и не предназначенных для строительства (реконструкции), при условии, что предоставление таких участков необходимо для его реализации.

Статья 7. Критерии, которым должны соответствовать масштабные инвестиционные проекты в сфере транспорта

Предоставление земельных участков в аренду без проведения торгов в целях реализации масштабных инвестиционных проектов в сфере транспорта допускается в случаях, если такие проекты соответствуют по выбору инвестора одному из следующих критериев:

1) реализация инвестиционного проекта предусмотрена правовыми актами Российской Федерации и (или) правовыми актами Ростовской области, и (или) муниципальными правовыми актами в сфере стратегического планирования;

2) объекты, создаваемые (созданные) в результате реализации инвестиционного проекта, приводятся в соответствие с условиями и (или) требованиями для их функционирования, предусмотренными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Статья 8. Решение Губернатора Ростовской области, принимаемое в соответствии с подпунктом 3 пункта 2 статьи 39⁶ 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.

2. В решении, указанном в части 1 настоящей статьи, могут предусматриваться следующие поручения (рекомендации):

1) о заключении договора аренды без проведения торгов в отношении испрашиваемого земельного участка (испрашиваемых земельных участков);

2) о заключении в порядке, установленном Правительством Ростовской области, соглашения о порядке реализации инвестиционного проекта по размещению объекта социально-культурного или коммунально-бытового назначения, соглашения о порядке реализации масштабного инвестиционного проекта;

3) о заключении договора аренды без проведения торгов в отношении испрашиваемого земельного участка (испрашиваемых земельных участков) только после внесения необходимых для размещения соответствующих объектов изменений в документы территориального планирования, правила землепользования и застройки, документацию по планировке территории и (или) разработки и утверждения документации по планировке территории, и (или) образования земельного участка (земельных участков), 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;

4) иные поручения (рекомендации), необходимые для заключения договора аренды без проведения торгов в отношении испрашиваемого земельного участка (испрашиваемых земельных участков).

3. В решении, указанном в части 1 настоящей статьи, а также в договоре о предоставлении юридическому лицу земельного участка (земельных участков) в аренду без проведения торгов должно предусматриваться право арендодателя на односторонний отказ от данного договора в случае невыполнения (ненадлежащего выполнения) инвестором обязательств, предусмотренных в соответствии с настоящим Областным законом.

4. В решении, указанном в части 1 настоящей статьи и принятом в отношении масштабных инвестиционных проектов, указанных в пунктах 1 и 2 статьи 5 настоящего Областного закона, предусматриваются перечень и параметры объектов, подлежащих передаче в государственную собственность Ростовской области или муниципальную собственность, и (или) размер

компенсационной стоимости нагрузки, создаваемой на социальную инфраструктуру.

5. Порядок определения площади земельного участка (земельных участков), предоставляемого инвестору в соответствии с решением, указанным в части 1 настоящей статьи и принятым в отношении масштабного инвестиционного проекта, указанного в статье 6 настоящего Областного закона, устанавливается Правительством Ростовской области.

6. В решении, указанном в части 1 настоящей статьи и принятом в отношении масштабного инвестиционного проекта, указанного в пункте 2 статьи 7 настоящего Областного закона, предусматривается указание на предусмотренные нормативными правовыми актами Российской Федерации условия и (или) требования для функционирования соответствующих объектов.

Статья 9. Признание утратившими силу отдельных областных законов (некоторых положений отдельных областных законов)

Признать утратившими силу:

1) Областной закон от 25 февраля 2015 года № 312-ЗС «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»;

2) Областной закон от 23 июня 2015 года № 381-ЗС «О внесении изменения в статью 4 Областного закона «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»;

3) Областной закон от 29 июля 2015 года № 397-ЗС «О внесении изменения в статью 4 Областного закона «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»;

4) Областной закон от 28 декабря 2015 года № 480-ЗС «О внесении изменений в Областной закон «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»;

5) Областной закон от 27 июля 2016 года № 561-ЗС «О внесении изменений в статьи 4 и 5 Областного закона «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»;

6) статью 2 Областного закона от 27 июля 2016 года № 562-ЗС «О внесении изменений в отдельные областные законы в части обеспечения прав пострадавших участников долевого строительства на жилые помещения»;

7) Областной закон от 25 октября 2016 года № 647-ЗС «О внесении изменений в статьи 4 и 5 Областного закона «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»;

8) Областной закон от 4 августа 2017 года № 1178-ЗС «О внесении изменений в статьи 4 и 5 Областного закона «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»;

9) Областной закон от 14 февраля 2018 года № 1327-ЗС «О внесении изменений в Областной закон «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»;

10) статью 2 Областного закона от 22 февраля 2018 года № 1332-ЗС «О внесении изменений в статью 15 Областного закона «О государственной молодежной политике в Ростовской области» и статью 4 Областного закона «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»;

11) Областной закон от 25 апреля 2018 года № 1369-ЗС «О внесении изменений в статьи 4 и 5 Областного закона «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»;

12) статью 2 Областного закона от 4 мая 2018 года № 1373-ЗС «О внесении изменений в Областной закон «О мерах поддержки пострадавших участников долевого строительства в Ростовской области» и статью 4 Областного закона «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»;

13) Областной закон от 2 августа 2018 года № 1433-ЗС «О внесении изменений в статью 4 Областного закона «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»;

14) статью 2 Областного закона от 3 апреля 2020 года № 296-ЗС «О внесении изменений в статью 5 Областного закона «О мерах поддержки пострадавших участников долевого строительства в Ростовской области» и статьи 4 и 5 Областного закона «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»;

15) Областной закон от 23 сентября 2020 года № 366-ЗС «О внесении изменений в статьи 4 и 5 Областного закона «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»;

16) Областной закон от 29 июля 2021 года № 503-ЗС «О внесении изменения в статью 5 Областного закона «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»;

17) Областной закон от 9 ноября 2021 года № 589-ЗС «О внесении изменений в статьи 4 и 5 Областного закона «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»;

18) Областной закон от 29 июля 2022 года № 728-ЗС «О внесении изменений в статьи 4 и 5 Областного закона «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»;

19) Областной закон от 1 августа 2023 года № 907-ЗС «О внесении изменения в статью 4 Областного закона «О критериях, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назна-

чения, масштабные инвестиционные проекты, в целях предоставления земельных участков в аренду без проведения торгов»;

20) Областной закон от 30 сентября 2024 года № 171-ЗС «О внесении изменения в статью 4 Областного закона «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»;

21) статью 49 Областного закона от 25 октября 2024 года № 204-ЗС «О внесении изменений в отдельные областные законы»;

22) Областной закон от 20 мая 2025 года № 306-ЗС «О внесении изменений в статьи 4 и 5 Областного закона «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».

Статья 10. Вступление в силу настоящего Областного закона

Настоящий Областной закон вступает в силу со дня его официального опубликования.

Губернатор
Ростовской области

г. Ростов-на-Дону
8 декабря 2025 года
№ 386-ЗС



Ю.Б. Слюсарь