



АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «КАВКАЗ.РФ»

(АО «КАВКАЗ.РФ»)

ПРИКАЗ

23 мая 23
«___» _____ 20___ г.

Москва

Пр-23-125
№ _____

Об утверждении Порядка предоставления акционерным обществом «КАВКАЗ.РФ» в аренду / субаренду земельных участков и иных объектов

В целях организации деятельности структурных подразделений акционерного общества «КАВКАЗ.РФ» по предоставлению АО «КАВКАЗ.РФ» в аренду / субаренду земельных участков и иных объектов **п р и к а з ы в а ю:**

1. Утвердить Порядок предоставления акционерным обществом «КАВКАЗ.РФ» в аренду / субаренду земельных участков и иных объектов согласно приложению № 1 к настоящему приказу (далее – Порядок).

2. Определить ответственным за исполнение Порядка директора Управления земельно-имущественных отношений И.К. Кузнецова.

3. Руководителям структурных подразделений АО «КАВКАЗ.РФ» обеспечить соблюдение требований, установленных Порядком.

4. Утвердить изменения, которые вносятся в Регламент закупочной деятельности в акционерном обществе «КАВКАЗ.РФ», утвержденный приказом АО «КАВКАЗ.РФ» от 13 октября 2022 г. № Пр-22-262, согласно приложению № 2 к настоящему приказу.

5. Признать утратившим силу приказ АО «КАВКАЗ.РФ» от 20 мая 2022 г. № Пр-22-141 «Об утверждении Порядка предоставления акционерным обществом «КАВКАЗ.РФ» в аренду земельных участков, расположенных в границах особых экономических зон и находящихся в государственной или муниципальной собственности».

6. Контроль исполнения настоящего приказа возложить на Исполнительного директора Х.Х. Тимижева.

Генеральный директор

А.А. Юмшанов

Приложение № 1
к приказу АО «КАВКАЗ.РФ»
от «23» мая 2023 г. № Пр-23-125

**ПОРЯДОК ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ
АКЦИОНЕРНЫМ ОБЩЕСТВОМ «КАВКАЗ.РФ»
В АРЕНДУ / СУБАРЕНДУ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ИНЫХ
ОБЪЕКТОВ**

г. Москва
2023 год

ОГЛАВЛЕНИЕ:

| | |
|--|---|
| 1. Принятые сокращения | 3 |
| 2. Общие положения | 4 |
| 3. Предоставление в аренду земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и переданных Обществу в управление и распоряжение в рамках соглашений с Министерством | 5 |
| 4. Предоставление в аренду / субаренду Объектов, принадлежащих Обществу на праве собственности или арендуемых Обществом | 6 |
| 5. Перечень документов, необходимых для заключения договоров аренды / субаренды, и иные требования к Заявителю | 7 |
| 6. Порядок рассмотрения заявления и заключения договора аренды / субаренды | 8 |
| 7. Отказ в предоставлении имущества в аренду | 8 |
| 8. Нормативные акты и документы | 9 |
| 9. Приложение | |

1. Принятые сокращения

| Сокращенное название | Полное название / определение |
|-----------------------------|--|
| АО «КАВКАЗ.РФ», Общество | акционерное общество «КАВКАЗ.РФ», управляющая компания, осуществляющая управление особой экономической зоной и распоряжение земельными участками и другими объектами недвижимости, расположенными в ее границах на основании соглашения об управлении, заключенного с уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти |
| Министерство | федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный Правительством Российской Федерации на осуществление управления особыми экономическими зонами на территории Северо-Кавказского федерального округа |
| ОЭЗ | особые экономические зоны туристско-рекреационного типа, в отношении которых Обществу переданы полномочия по управлению |
| Резидент ОЭЗ | резидент особой экономической зоны туристско-рекреационного типа |
| Закон об ОЭЗ | Федеральный закон от 22 июля 2005 г. № 116-ФЗ «Об особых экономических зонах в Российской Федерации» |
| Порядок | Порядок предоставления акционерным обществом «КАВКАЗ.РФ» в аренду / субаренду земельных участков и иных объектов |
| Объекты | земельные участки / части земельных участков, здания, сооружения (в том числе линейные), помещения, части зданий, сооружений, помещений; не относящиеся к объектам капитального строительства временные и некапитальные объекты |
| Земельные участки | земельные участки / части земельных участков, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и переданные Обществу в управление и распоряжение в рамках соглашений с Министерством; земельные участки / части земельных участков, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и переданные Обществу в аренду, а также земельные участки, принадлежащие Обществу на праве собственности |

| | |
|---|--|
| Заявитель | резидент ОЭЗ; лицо, между которым и Министерством заключено соглашение о взаимодействии в сфере развития инфраструктуры ОЭЗ; собственник объекта недвижимого имущества; иные лица (граждане Российской Федерации, юридические лица, созданные в соответствии с законодательством Российской Федерации, индивидуальные предприниматели, являющиеся гражданами Российской Федерации) или их представители |
| Регламент закупочной деятельности | Регламент закупочной деятельности в акционерном обществе «КАВКАЗ.РФ» |
| Положение о договорной и претензионной работе | Положение о договорной и претензионной работе в акционерном обществе «КАВКАЗ.РФ» |
| Должностное лицо | Исполнительный директор АО «КАВКАЗ.РФ», курирующий земельно-имущественные отношения в Обществе |
| УЗИО | Управление земельно-имущественных отношений |
| Ответственное лицо | работник Общества, на которого возложены обязанности по обеспечению заключения (сопровождения) договоров аренды |
| Росреестр | Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии |
| ЕГРН | Единый государственный реестр недвижимости |
| СЭД | система электронного документооборота Общества |

2. Общие положения

2.1. Настоящий Порядок разработан в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 22.07.2005 № 116-ФЗ «Об особых экономических зонах в Российской Федерации» и соглашениями об управлении особыми экономическими зонами, Федеральным законом от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», локальными нормативными актами АО «КАВКАЗ.РФ».

2.2. Порядок определяет правила предоставления в аренду / субаренду расположенных в границах ОЭЗ земельных участков (их частей), находящихся в государственной или муниципальной собственности и переданных Обществу в управление и распоряжение в рамках соглашений с Министерством, а также принадлежащих Обществу на праве собственности или арендуемых Обществом Объектов, а также способы определения размера арендной / субарендной платы.

3. Предоставление в аренду земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и переданных Обществу в управление и распоряжение в рамках соглашений, заключенных с Министерством

3.1. Земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и переданные Обществу в управление и распоряжение в рамках соглашений, заключенных с Министерством, предоставляются в аренду по результатам торгов, проводимых в форме аукциона (далее – торги) или без проведения торгов.

3.1.1. Без проведения торгов земельные участки предоставляются:

– Резидентам ОЭЗ, в том числе являющимся концессионерами по концессионным соглашениям, концедентом по которым является Российская Федерация, от имени которой выступает Правительство Российской Федерации, или уполномоченный им федеральный орган исполнительной власти, при условии, что такие концессионные соглашения реализуются в границах ОЭЗ и осуществляемая в их рамках деятельность не противоречит деятельности в ОЭЗ;

– лицам, заключившим с Министерством соглашение о взаимодействии в сфере развития инфраструктуры ОЭЗ;

– собственникам объектов недвижимого имущества, расположенных на испрашиваемых земельных участках;

– на основании вступившего в законную силу судебного акта;

– в иных случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

3.1.2. Проведение торгов осуществляется в порядке, предусмотренном Земельным кодексом Российской Федерации.

3.2. Арендная плата за земельные участки определяется:

– согласно методике расчета арендной платы по договорам аренды земельных участков, расположенных в пределах территорий особых экономических зон туристско-рекреационного типа, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 14.07.2006 № 190 – для резидентов ОЭЗ, лиц, заключивших с Министерством соглашение о взаимодействии в сфере развития инфраструктуры ОЭЗ и собственников объектов недвижимого имущества, расположенных на испрашиваемых земельных участках;

– в соответствии с законодательством Российской Федерации – при предоставлении земельного участка на основании вступившего в законную силу судебного акта;

– по результатам торгов – для иных лиц.

3.3. Информация о свободных земельных участках и порядке их предоставления в аренду размещается в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на официальных сайтах Министерства и Общества, публикуется в Российской газете, а также предоставляется путем устных и письменных консультаций на основании обращений Заявителей.

3.3.1. На официальном сайте Общества размещаются следующие сведения:

- место нахождения Общества;
- номера телефонов, адрес электронной почты Общества;
- сведения о свободных земельных участках, которые могут быть предоставлены в аренду;
- порядок приобретения права аренды на земельные участки;
- перечень документов, необходимых для предоставления земельных участков в аренду;
- типовая форма и образец заполнения заявлений на предоставление земельных участков в аренду.

3.3.2. Основными требованиями к информации о свободных земельных участках и порядке оформления прав аренды на них являются:

- достоверность предоставляемой информации;
- четкость в изложении информации;
- полнота информирования;
- удобство и доступность получения информации.

3.4. Договор аренды земельного участка заключается по примерной форме, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 12.04.2006 № 95 «Об утверждении примерных форм договоров аренды недвижимого имущества и земельных участков для обеспечения функционирования особых экономических зон», на условиях, установленных действующим законодательством Российской Федерации в порядке и сроки, предусмотренные Положением о договорной и претензионной работе.

4. Предоставление в аренду / субаренду Объектов, принадлежащих Обществу на праве собственности или арендуемых Обществом

4.1. Предоставление в аренду / субаренду Объектов, принадлежащих Обществу на праве собственности или арендуемых Обществом осуществляется в соответствии с разделом 5 Регламента закупочной деятельности.

4.2. Объекты предоставляются в аренду / субаренду по результатам торгов, проводимых в форме аукциона (далее – торги).

4.3. Путем прямого заключения договора, без проведения торгов, могут быть предоставлены в аренду / субаренду:

4.3.1. Части Объектов;

4.3.2. Объекты, предоставляемые на основании вступившего в законную силу судебного акта;

4.3.3. Объекты, предоставляемые на срок до одиннадцати месяцев;

4.3.4. Объекты, предоставляемые лицам, опыт и перспективы деятельности которых имеют высокое социальное и / или экономическое значение для развития субъекта Российской Федерации и / или муниципального образования, на основании соответствующего обращения органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации и / или администрации муниципального образования, на территории которых создана ОЭЗ;

4.3.5. Иные Объекты в случаях, предусмотренных пунктом 5.1.2 Регламента закупочной деятельности.

4.4. Арендная плата за Объект, предоставляемый без проведения торгов, устанавливается в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности на основании локального нормативного акта Общества об утверждении ставок арендной платы по договорам аренды на Объекты, расположенные на территории соответствующей ОЭЗ.

4.5. Арендная плата за Объекты, предоставляемые в соответствии с пунктом 4.3.4 Порядка, пунктами 5.1.2.1. – 5.1.2.3 Регламента закупочной деятельности, рассчитывается по формуле:

$AP = PC \times N / 12$, где:

AP – величина месячной арендной платы по договору аренды;

PC – размер годовой арендной платы, установленный в соответствии с пунктом 4.4 Порядка;

N – коэффициент, влияющий на величину арендной платы по договору аренды. Минимальный коэффициент – 0,2;

12 – количество месяцев.

4.6. Коллегиальным исполнительным органом Общества (Правлением) в соответствии с пунктом 14.3.4.13 Устава Общества, в случаях, предусмотренных пунктом 4.3.4 Порядка, пунктами 5.1.2.1. – 5.1.2.3 Регламента закупочной деятельности, может быть принято решение:

1) об установлении арендной платы ниже предела, предусмотренного пунктом 4.5 настоящего Порядка;

2) о временном освобождении от арендной платы (предоставлении арендных каникул), рассрочки, отсрочки платежей по арендной плате, и иных условиях.

5. Перечень документов, необходимых для заключения договоров аренды/ субаренды на Объекты, и иные требования к Заявителю

5.1. Решение о предоставлении Объекта в аренду / субаренду принимается на основании заявления по форме, приведенной в приложении № 1 к Порядку, и документов, указанных в приложении № 4 к Регламенту закупочной деятельности, Положении о договорной и претензионной работе.

5.2 Резиденту ОЭЗ помимо документов, указанных в пункте 5.1 настоящего Порядка необходимо предоставить:

– копию соглашения об осуществлении туристско-рекреационной деятельности в ОЭЗ;

– выписку о потребности в земельных участках из бизнес-плана, одобренного на заседании экспертного совета ОЭЗ (заверенную резидентом ОЭЗ);

– нотариально заверенную копию концессионного соглашения, концедентом по которому является Российская Федерация, от имени которой выступает Правительство Российской Федерации, или уполномоченный

им федеральный орган исполнительной власти, если Резидент ОЭЗ является концессионером по такому соглашению.

5.3. Лицу, заключившему с Министерством соглашение о взаимодействии в сфере развития инфраструктуры ОЭЗ, помимо документов, указанных в пункте 5.1 настоящего Порядка, необходимо представить копию соглашения о взаимодействии в сфере развития инфраструктуры ОЭЗ.

5.4. Собственнику объекта недвижимости, расположенного на земельном участке, помимо документов, указанных в пункте 5.1 настоящего Порядка, необходимо предоставить выписку из ЕГРН на такой объект (оригинал на бумажном носителе или в форме электронных документов, выданных Росреестром и подписанных усиленной квалифицированной электронной подписью (*.xml, *.xml.sig), выданную – не более, чем за 1 (один) месяц до подачи заявления.

5.5. В отношении земельного участка, испрашиваемого для целей строительства – технико-экономические показатели объекта капитального строительства, эскизы, иные обосновывающие материалы.

6. Порядок рассмотрения заявления и заключения договора аренды / субаренды Объектов

6.1. УЗИО в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты получения заявления и прилагаемых к нему документов:

– в случае несоответствия заявления и прилагаемых к нему документов требованиям законодательства Российской Федерации, настоящего Порядка, невозможности предоставления испрашиваемого Объекта в аренду / субаренду подготавливает и направляет Заявителю мотивированный отказ;

– в случае соответствия заявления и прилагаемых к нему документов требованиям законодательства Российской Федерации, настоящего Порядка, возможности предоставления испрашиваемого Объекта в аренду / субаренду осуществляет подготовку заявки на заключение договора аренды / субаренды Объекта в порядке и сроки, предусмотренные разделом 5 Регламента закупочной деятельности, Положением о договорной и претензионной работе.

6.2. В случае выявления в процессе рассмотрения заявления необходимости проведения кадастровых работ УЗИО уведомляет Заявителя о такой необходимости и порядке проведения кадастровых работ на территории ОЭЗ.

Рассмотрение заявления приостанавливается до момента завершения проведения кадастровых работ.

6.3. Заключение договоров аренды земельных участков, указанных в разделе 3 Порядка, осуществляется на основании распоряжения Генерального директора Общества.

7. Отказ в предоставлении Объекта в аренду / субаренду

7.1. Заявителю может быть отказано в предоставлении Объекта в аренду / субаренду по следующим основаниям:

– к заявлению приложены документы, состав, форма или содержание которых не соответствует требованиям законодательства Российской Федерации и/или настоящего Порядка;

– заявление подано неуполномоченным лицом;

– испрашиваемый земельный участок предоставлен иному лицу либо обременен правами третьих лиц;

– цели предоставления и (или) характеристики испрашиваемого земельного участка не соответствуют проекту планировки территории и проекту межевания территории;

– в иных случаях, установленных законодательством Российской Федерации.

7.2. Основанием отказа Резиденту ОЭЗ в предоставлении земельного участка в аренду также является превышение площади испрашиваемого земельного участка над площадью земельного участка, указанной в заявке на заключение соглашения об осуществлении деятельности на территории ОЭЗ и утвержденном бизнес плане, либо указанной в концессионном соглашении.

7.3. Отказ в предоставлении Объекта в аренду не является препятствием для повторного обращения, при условии исключения обстоятельств, ставших основанием для отказа.

8. Нормативные правовые акты Российской Федерации

8.1. Порядок разработан в соответствии с законодательством Российской Федерации с учетом требований:

– Конституции Российской Федерации;

– Гражданского кодекса Российской Федерации;

– Земельного кодекса Российской Федерации;

– федеральных законов от 22.07.2005 № 116-ФЗ «Об особых экономических зонах в Российской Федерации», от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», от 18.07.2011 № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц»;

– приказов Минэкономразвития России от 12.04.2006 № 95 «Об утверждении примерных форм договоров аренды недвижимого имущества и земельных участков для обеспечения функционирования особых экономических зон», от 14.07.2006 № 190 «Об утверждении методики расчета арендной платы по договорам аренды государственного и (или) муниципального имущества (зданий (их частей), сооружений), находящегося на земельных участках в пределах территории особых экономических зон технико-внедренческого и туристско-рекреационного типов и методики расчета арендной платы по договорам аренды земельных участков, расположенных в пределах территорий особых экономических зон».

Приложение № 1
к Порядку предоставления
акционерным обществом «КАВКАЗ.РФ» в аренду /
субаренду земельных участков и иных объектов,
утвержденному приказом АО «КАВКАЗ.РФ»
от «23» мая 2023 г. № Пр-23-125

Генеральному директору
АО «КАВКАЗ.РФ»

ЗАЯВЛЕНИЕ

**о предоставлении в аренду / субаренду _____, находящегося
в государственной (муниципальной) собственности для _____**

от _____
(для юридических лиц – полное наименование, организационно-правовая форма
(далее – заявитель).

для физических лиц – фамилия, имя, отчество, паспортные данные)

Адрес заявителя: _____

Телефон (факс) заявителя: _____

Иные сведения о заявителе:

ОГРН _____

ИНН/КПП _____ / _____

Расчетный (лицевой) счет № _____

Реквизиты банка: _____

Корр. счет № _____

БИК _____,

Прошу предоставить в аренду / субаренду _____
для _____ со следующими требованиями и характеристиками:

1. Адрес: _____.

Площадь: _____ кв. м

Кадастровый номер: _____.

Назначение: _____.

2. Адрес: _____.

Площадь: _____ кв. м

Кадастровый номер: _____.

Назначение: _____.

Для земельных участков указать:

Категория земель: _____.

Срок аренды / субаренды: _____.

*Если испрашивается земельный участок, на котором находится объект
недвижимости, указать:*

На земельном участке находится объект недвижимости, находящийся в собственности
_____ (наименование собственника) со следующими характеристиками:

1. Адрес: _____

2. Площадь застройки: _____

Приложение:

1. _____.

2. _____.

(Ф.И.О., должность юридического лица;
Ф.И.О. физического лица, представителя)

(подпись)

« ____ » _____ 20 ____ г.

М.П.

Приложение № 2
к Порядку предоставления
акционерным обществом «КАВКАЗ.РФ» в аренду /
субаренду земельных участков и иных объектов,
утвержденному приказом АО «КАВКАЗ.РФ»
от «23» мая 2023 г. № Пр-23-125

Согласие на обработку персональных данных

Я,

_____ (фамилия, имя, отчество (при наличии))
зарегистрированный(ая) по адресу: _____

_____ ,
паспорт серия _____ № _____ , выдан _____

_____ (кем и когда)
в соответствии с Федеральным законом от 27 июля 2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных»
принимаю решение о предоставлении персональных данных и даю согласие
на их обработку свободно, своей волей и в своем интересе уполномоченным работникам

_____ (наименование Общества – оператора персональных данных)
расположенному по адресу: _____

_____ (адрес Общества – оператора персональных данных)
(далее – Общество) на обработку (любое действие (операцию) или совокупность действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации, так и без их использования, как в электронном виде, так и с использованием бумажных носителей, включая сбор (получение), запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ) обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение) следующих персональных данных: фамилия, имя, отчество (при наличии); дата рождения (число, месяц и год рождения); место рождения; вид, серия, номер документа, удостоверяющего личность гражданина, наименование органа и код подразделения органа (при наличии), выдавшего его, дата выдачи; сведения о гражданстве; адрес и дата регистрации по месту жительства (места пребывания); адрес фактического проживания (места нахождения); идентификационный номер налогоплательщика; страховой номер индивидуального лицевого счета; номера контактных телефонов; иные сведения, которые я пожелал(а) сообщить о себе.

Мне разъяснен порядок принятия решения исключительно на основании автоматизированной обработки моих персональных данных и возможные юридические последствия такого решения, а именно: *сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, обезличивание, блокирование, трансграничную передачу персональных данных, а также осуществление любых иных действий с моими персональными данными, предусмотренных законодательством Российской Федерации.*

Мне разъяснен порядок защиты моих прав и законных интересов.

Мне разъяснено мое право заявить возражение против решения, принятого исключительно на основании автоматизированной обработки персональных данных.

Я ознакомлен(а), что:

1) согласие на обработку персональных данных может быть отозвано на основании письменного заявления в произвольной форме;

2) без предоставления мною персональных данных в соответствии с Федеральным законом от 25 декабря 2008 г. № 273-ФЗ «О противодействии коррупции» и принятыми в рамках его реализации нормативными правовыми актами Российской Федерации, договор не может

быть заключен;

3) в случае моего отказа от предоставления персональных данных акционерное общество «КАВКАЗ.РФ» не сможет осуществлять обработку персональных данных;

4) в случае отзыва согласия на обработку персональных данных АО «КАВКАЗ.РФ» вправе продолжить обработку персональных данных при наличии оснований, указанных в пунктах 2-11 части 1 статьи 6, части 2 статьи 10 и части 2 статьи 11 Федерального закона от 27 июля 2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных»;

5) персональные данные, предоставляемые в отношении третьих лиц, будут обрабатываться только в целях осуществления и выполнения функций, возложенных законодательством Российской Федерации на АО «КАВКАЗ.РФ».

Дата начала обработки персональных данных:

_____ /
(дата)

(подпись/фамилия и инициалы)

Пояснительная записка

к проекту Порядка предоставления акционерным обществом «КАВКАЗ.РФ»
в аренду / субаренду земельных участков и иных объектов

Порядок устанавливает правила распоряжения:

- земельными участками, переданными Обществу в управление (116-ФЗ);
- объектами (включая земельные участки, их части), принадлежащими Обществу на праве собственности или арендуемым им.

Распоряжение земельными участками, переданными Обществу в управление (субъектный состав, порядок заключения договоров (на торгах / без проведения торгов), определение размера арендной платы и т.д.) осуществляется в соответствии с требованиями НПА (раздел 3 Порядка).

Распоряжение объектами, принадлежащими Обществу на праве собственности или арендуемыми им

Объекты:

- земельные участки (части земельных участков), принадлежащие Обществу на праве собственности или находящиеся у Общества в аренде;
- здания, сооружения, помещения, их части; не относящиеся к объектам капитального строительства временные и некапитальные объекты, принадлежащие Обществу на праве собственности.

Форма предоставления Объектов: договор аренды / субаренды.

Порядок заключения договора: торги / без торгов (прямой договор).

Случаи прямого заключения договоров перечислены в пункте 4.3. Порядка. Одним из таких случаев является заключение договора на срок до одиннадцати месяцев. Данное исключение обусловлено нецелесообразностью проведения торгов в отношении таких договоров (длительный срок организации и проведения торгов и затрат на их проведение).

Арендная / субарендная плата по договорам, заключаемым без проведения торгов, по общему правилу устанавливается на основании оценки.

В ряде случаев,

1) на основании соответствующего обращения органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации и / или администрации муниципального образования, на территории которых создана ОЭЗ,

2) пункта 5.1.2 Регламента закупочной деятельности (дочерние, зависимые общества; в случае признания торгов не состоявшимися, в иных случаях по решению ГД, ЕК, Правления Общества)

может устанавливаться льготная арендная плата, рассчитываемая как коэффициент от оценочной ставки арендной платы. Минимальный коэффициент – 20%.

Представляется, что применение коэффициента соответствует принципу экономической обоснованности, принципу предсказуемости расчета размера арендной платы, принципу предельно допустимой простоты расчета арендной платы, принципу недопущения ухудшения экономического состояния арендаторов / субарендаторов, принципу учета необходимости поддержки социально значимых видов деятельности, и др., установленных постановлением Правительства РФ от 16.07.2009 № 582 «Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и о Правилах определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации».

Справочно:

Руководствуясь принципами свободы договора (ст. 421 ГК РФ) и диспозитивности (ст. 422 ГК РФ), учитывая отсутствие каких-либо ограничений в ст. 614 ГК РФ, стороны вправе установить размер арендной платы исходя из своих интересов, экономической обоснованности низкой стоимости аренды, иных обстоятельств, влияющих на цену сделки.

Участники гражданского оборота свободны в определении договорных условий, и прежде всего цены.

При определении

Вместе с тем, существует риск доначисления налогов по сделке, если договорная цена значительно отклоняется от рыночной цены:

В соответствии с п. 1 ст. 40 Налогового кодекса РФ для целей налогообложения принимается цена товаров, работ или услуг, указанная сторонами сделки. Пока не доказано обратное, предполагается, что эта цена соответствует уровню рыночных цен.

При осуществлении контроля за полнотой исчисления налогов налоговые органы вправе проверять правильность применения цен по сделкам лишь в следующих случаях:

- при отклонении более чем на 20 процентов в сторону повышения или в сторону понижения от уровня цен, применяемых налогоплательщиком по идентичным (однородным) товарам (работам, услугам) в пределах непродолжительного периода времени (п. 2 ст. 40 НК РФ).

**Изменения, которые вносятся в Регламент закупочной деятельности
в акционерном обществе «КАВКАЗ.РФ», утвержденный приказом
АО «КАВКАЗ.РФ» от 13 октября 2022 г. № Пр-22-262
(далее – Регламент)**

Внести следующие изменения в Регламент:

1. Дополнить:

1.1. Пункт 4.1.6.4 словами «или локальными нормативными актами АО «КАВКАЗ.РФ»;

1.2. Подпункт 2 абзаца 6 пункта 4.5.5 словами «директор Департамента правового обеспечения».

2. Пункт 5.1 изложить в следующей редакции:

**«5.1. Подготовка заявки на аренду имущества Общества
(в случае, когда Общество выступает в качестве арендодателя)**

5.1.1. Имущество Общества предоставляется в аренду по результатам проведения аукциона (открытого или закрытого) или путем заключения прямого договора.

5.1.2. Прямое заключение договора осуществляется в случаях:

5.1.2.1. Аренды имущества дочерними или зависимыми обществами АО «КАВКАЗ.РФ», субъектами естественных монополий, организациями, созданными государственными и муниципальными органами, либо для создания, обеспечения функционирования объектов инфраструктуры ОЭЗ; строительства, реконструкции, эксплуатации объектов туристской индустрии, объектов, предназначенных для отдыха граждан, обеспечения их безопасности; развития ОЭЗ в целом; в предусмотренных Уставом Общества целях, с учетом сложившейся конъюнктуры, потребностей туристов, инвесторов и Резидентов ОЭЗ;

5.1.2.2. Признания аукциона несостоявшимся;

5.1.2.3. В соответствии с организационно-распорядительными и локальными нормативными актами Общества;

5.1.2.4. В иных случаях в соответствии с решением Генерального директора, Единой комиссии или коллегиального исполнительного органа АО «КАВКАЗ.РФ» (Правления).

5.1.3. Инициатор аренды имущества готовит заявку на аренду имущества в виде служебной записки на имя Генерального директора с обоснованием способа заключения договора аренды имущества (на аукционе или путем прямого заключения договора) и размера арендной платы.

Служебная записка должна быть согласована Исполнительным директором или заместителем Генерального директора, курирующим работу инициатора аренды.

К служебной записке прикладываются следующие документы:

5.1.3.1. Проект договора, подготовленный в соответствии с пунктом 5.1.4 Регламента;

5.1.3.2. Расчет начальной (минимальной) цены договора, заключаемого по результатам проведения аукциона, выполненный в соответствии с пунктом 5.1.5 Регламента (если применимо);

5.1.3.3. Сведения об обеспечении заявки на участие в аукционе согласно пункту 5.1.6 Регламента (если применимо).

5.1.4. Инициатор аренды осуществляет подготовку проекта договора.

5.1.4.1. Подготовленный инициатором аренды проект договора размещается в СЭД для его рабочего согласования.

Рабочее согласование осуществляется в следующем порядке и в следующие сроки:

1) руководитель инициатора аренды – 1 рабочий день;

2) параллельное согласование: директор Департамента безопасности, директор Департамента по управлению финансами, директор Службы внутреннего аудита, Главный бухгалтер, директор Департамента правового обеспечения, директор Департамента развития особых экономических зон, директор Департамента маркетинга, директор Департамента эксплуатации и управления курортами, директор Департамента развития инфраструктуры, директор Управления земельно-имущественными отношениями (если не является инициатором аренды) – 2 рабочих дня;

3) параллельное согласование: Исполнительный директор, заместители Генерального директора, курирующие инициатора аренды, структурные подразделения, участвовавшие в согласовании – 2 рабочих дня.

5.1.4.2. При наличии замечаний, предложений по проекту договора, после их устранения и / или учета инициатором аренды, повторное согласование со структурными подразделениями, давшими замечания / предложения по договору, осуществляется в срок, предусмотренный пунктом 5.1.4.1 Регламента.

5.1.4.3. В СЭД с проектом договора аренды размещаются копии документов согласно приложению № 4 к Регламенту (в случае аренды путем прямого заключения договора) и, при необходимости, с учетом специфики планируемой аренды, иные документы для подтверждения соответствия контрагента требованиям, предъявляемым законодательством Российской Федерации или локальными нормативными актами АО «КАВКАЗ.РФ».

5.1.5. Начальная (минимальная) цена договора определяется на основании рыночной арендной платы, установленной локальным нормативным актом АО «КАВКАЗ.РФ» об утверждении ставок арендной платы по договорам аренды на объекты, расположенные на территории соответствующей ОЭЗ в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности,

иных организационно-распорядительных, локальных нормативных актов Общества.

5.1.6. В случае установления требования об обеспечении заявки на участие в аукционе инициатор аренды определяет размер обеспечения, форму и порядок предоставления обеспечения заявки.

Обеспечение заявки на участие в аукционе может предоставляться участником процедуры аренды путем внесения денежных средств на счет Общества или путем предоставления банковской гарантии, выданной кредитной организацией или иным способом в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Инициатор аренды может установить в документации об аукционе требования к банковской гарантии, к гарантам, предоставляющим банковскую гарантию (например, деловая репутация, финансовая устойчивость, размер капитала и иные показатели).

Инициатор аренды вправе установить в документации об аренде имущества требование к обеспечению заявок на участие в аренде в размере не более 5 (пяти) процентов начальной (минимальной) цены договора.

5.1.7. Заявка на аренду имущества в соответствии с резолюцией Генерального директора передается:

5.1.7.1. в Управление закупочной деятельности для вынесения на рассмотрение Единой комиссии или коллегиального исполнительного органа АО «КАВКАЗ.РФ» (Правления);

5.1.7.2. возвращается инициатору аренды для доработки, или направления контрагенту мотивированного отказа в заключении договора аренды, или заключения договора аренды на основании решения Генерального директора.

Генеральный директор вправе принять решение о выборе способа аренды и порядка установления арендной платы самостоятельно.

5.1.8. В случае возврата заявки на аренду Инициатор аренды направляет контрагенту мотивированный отказ в заключении договора аренды или устраняет замечания, после чего повторно в порядке, определенном Регламентом для первоначальной подачи заявки на аренду имущества, направляет откорректированную заявку на аренду имущества.».