



ПРАВИТЕЛЬСТВО РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 24 июня 2024 г. № 849

МОСКВА

О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 24 апреля 2015 г. № 390

Правительство Российской Федерации **п о с т а н о в л я е т :**

Утвердить прилагаемые изменения, которые вносятся в постановление Правительства Российской Федерации от 24 апреля 2015 г. № 390 "О порядке передачи управляющей компании, осуществляющей функции по управлению территорией опережающего развития, на праве собственности или аренды находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков, объектов капитального строительства, некапитальных строений, сооружений, расположенных на территории опережающего развития, и порядке распоряжения такими земельными участками, объектами капитального строительства, некапитальными строениями, сооружениями, а также объектами инфраструктуры территории опережающего развития" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2015, № 18, ст. 2710; 2018, № 20, ст. 2848; № 52, ст. 8288; 2019, № 7, ст. 622; № 21, ст. 2563; 2020, № 13, ст. 1918; 2021, № 20, ст. 3380; 2022, № 27, ст. 4848; № 44, ст. 7585; 2023, № 2, ст. 517).

Председатель Правительства
Российской Федерации

М.Мишустин

УТВЕРЖДЕНЫ
постановлением Правительства
Российской Федерации
от 24 июня 2024 г. № 849

ИЗМЕНЕНИЯ,
которые вносятся в постановление Правительства
Российской Федерации от 24 апреля 2015 г. № 390

1. Наименование изложить в следующей редакции:

"О порядке передачи управляющей компании, осуществляющей функции по управлению территорией опережающего развития, на праве собственности или аренды недвижимого имущества, находящегося в государственной или муниципальной собственности и расположенного на территории опережающего развития, и (или) находящегося в государственной или муниципальной собственности иного имущества, необходимого для обеспечения функционирования территории опережающего развития и (или) обеспечения осуществления деятельности резидентов территории опережающего развития, и порядке распоряжения таким имуществом и иным имуществом, принадлежащим управляющей компании и являющимся инфраструктурой территории опережающего развития".

2. Абзацы второй и третий изложить в следующей редакции:

"Правила передачи управляющей компании, осуществляющей функции по управлению территорией опережающего развития, на праве собственности или аренды недвижимого имущества, находящегося в государственной или муниципальной собственности и расположенного на территории опережающего развития, и (или) находящегося в государственной или муниципальной собственности иного имущества, необходимого для обеспечения функционирования территории опережающего развития и (или) обеспечения осуществления деятельности резидентов территории опережающего развития;

Правила распоряжения управляющей компанией, осуществляющей функции по управлению территорией опережающего развития,

переданным ей в собственность или аренду недвижимым имуществом, находящимся в государственной или муниципальной собственности и расположенным на территории опережающего развития, и (или) находящимся в государственной или муниципальной собственности иным имуществом, необходимым для обеспечения функционирования территории опережающего развития и (или) обеспечения осуществления деятельности резидентов территории опережающего развития, а также иным имуществом, принадлежащим управляющей компании и являющимся инфраструктурой территории опережающего развития."

3. В Правилах передачи управляющей компании, осуществляющей функции по управлению территорией опережающего развития, на праве собственности или аренды находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков, объектов капитального строительства, некапитальных строений, сооружений, расположенных на территории опережающего развития, утвержденных указанным постановлением:

а) наименование изложить в следующей редакции:

"П Р А В И Л А

передачи управляющей компании, осуществляющей функции по управлению территорией опережающего развития, на праве собственности или аренды недвижимого имущества, находящегося в государственной или муниципальной собственности и расположенного на территории опережающего развития, и (или) находящегося в государственной или муниципальной собственности иного имущества, необходимого для обеспечения функционирования территории опережающего развития и (или) обеспечения осуществления деятельности резидентов территории опережающего развития";

б) пункты 1 и 2 изложить в следующей редакции:

"1. Настоящие Правила устанавливают порядок передачи недвижимого имущества, находящегося в государственной или муниципальной собственности и расположенного на территории опережающего развития (далее - недвижимое имущество), и (или) находящегося в государственной или муниципальной собственности иного имущества, необходимого для обеспечения функционирования территории опережающего развития и (или) обеспечения осуществления деятельности резидентов территории опережающего развития (далее - иное имущество),

в собственность или аренду управляющей компании, осуществляющей функции по управлению территорией опережающего развития (далее - управляющая компания).

2. Недвижимое имущество и (или) иное имущество передается управляющей компании в целях осуществления функций по управлению территорией опережающего развития, в том числе для последующей передачи недвижимого имущества и (или) иного имущества резидентам территории опережающего развития для осуществления экономической деятельности в соответствии с решением Правительства Российской Федерации о создании территории опережающего развития либо решением Правительства Российской Федерации об объединении территорий опережающего развития и организациям, указанным в части 3 статьи 17 Федерального закона "О территориях опережающего развития в Российской Федерации" (далее - участник), а также для размещения автомобильных дорог, объектов, предназначенных для обеспечения электро-, тепло-, газо- и водоснабжения, водоотведения, связи на территории опережающего развития, определенных в плане-графике реализации мероприятий по созданию инфраструктуры территории опережающего развития, утвержденном федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным в области создания территорий опережающего развития.";

в) в пункте 3 слова "земельных участков, объектов капитального строительства, некапитальных строений, сооружений" заменить словами "недвижимого имущества и (или) иного имущества";

г) пункт 4 изложить в следующей редакции:

"4. Недвижимое имущество и (или) иное имущество, предусмотренное соглашением о создании территории опережающего развития, передается управляющей компании на праве собственности или аренды на основании указанного соглашения по заявлению о передаче недвижимого имущества и (или) иного имущества (далее - заявление) управляющей компании.";

д) в пункте 6:

подпункт "б" изложить в следующей редакции:

"б) кадастровый номер объекта недвижимого имущества, в отношении которого подано заявление о передаче такого недвижимого имущества, или кадастровый номер земельного участка, на котором расположено недвижимое имущество, в отношении которого подано заявление о передаче (в случае если сведения о таких земельных участках

внесены в Единый государственный реестр недвижимости), или наименование иного имущества, в отношении которого подано заявление о передаче;";

в подпункте "д" слова "земельный участок, объект капитального строительства, некапитальное строение, сооружение" заменить словами "недвижимое имущество и (или) иное имущество";

е) в подпункте "в" пункта 7 слова "земельного участка, объекта капитального строительства, некапитального строения, сооружения" заменить словами "недвижимого имущества и (или) иного имущества";

ж) пункт 8 изложить в следующей редакции:

"8. Уполномоченный орган государственной власти или орган местного самоуправления не позднее чем в течение 10 рабочих дней со дня поступления заявления обязан принять и направить заявителю по адресу, указанному в заявлении, почтовым отправлением с уведомлением о вручении или нарочным, а также по электронной почте решение о передаче недвижимого имущества и (или) иного имущества из государственной или муниципальной собственности в собственность управляющей компании или направить проект договора аренды недвижимого имущества и (или) иного имущества (далее - договор аренды) либо принять и направить решение об отказе в передаче недвижимого имущества и (или) иного имущества в собственность или аренду с указанием оснований для принятия такого решения. Проект договора аренды, направленный управляющей компании, должен быть ею подписан и представлен в уполномоченный орган государственной власти или орган местного самоуправления не позднее чем в течение 10 рабочих дней со дня получения управляющей компанией проекта договора аренды.";

з) в пункте 9:

в абзаце первом слова "земельного участка, объекта капитального строительства, некапитального строения, сооружения" заменить словами "недвижимого имущества и (или) иного имущества";

подпункт "б" изложить в следующей редакции:

"б) указанное в заявлении недвижимое имущество и (или) иное имущество не предусмотрено соглашением о создании территории опережающего развития.";

и) пункты 15 и 16 изложить в следующей редакции:

"15. Уполномоченный орган государственной власти или орган местного самоуправления передает управляющей компании недвижимое

имущество и (или) иное имущество, свободное от прав третьих лиц, за исключением случая, предусмотренного пунктом 16 настоящих Правил.

При наличии оснований для расторжения договора аренды или договора безвозмездного пользования недвижимым имуществом и (или) иным имуществом уполномоченный орган государственной власти или орган местного самоуправления обеспечивает расторжение договора аренды или договора безвозмездного пользования недвижимым имуществом и (или) иным имуществом в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, до принятия решения о передаче недвижимого имущества и (или) иного имущества в собственность или аренду управляющей компании.

16. Если арендатором недвижимого имущества и (или) иного имущества является резидент территории опережающего развития или участник, то передача указанного недвижимого имущества и (или) иного имущества в собственность управляющей компании осуществляется при наличии документа, предусмотренного подпунктом "в" пункта 7 настоящих Правил.

В течение 30 календарных дней после перехода права собственности к управляющей компании на недвижимое имущество и (или) иное имущество, находящееся в аренде у резидента территории опережающего развития или участника, управляющая компания направляет арендатору предложение о заключении дополнительного соглашения к соответствующему договору аренды, условия которого определяются в соответствии с примерной формой договора аренды недвижимого имущества и (или) иного имущества, заключаемого с резидентом территории опережающего развития или участником, и методикой расчета арендной платы по таким договорам, установленными федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным в области создания территорий опережающего развития."

4. В Правилах распоряжения управляющей компанией, осуществляющей функции по управлению территорией опережающего развития, переданными ей в собственность или аренду находящимися в государственной или муниципальной собственности земельными участками, объектами капитального строительства, некапитальными строениями, сооружениями, расположенными на территории опережающего развития, а также объектами инфраструктуры территории опережающего развития, утвержденных указанным постановлением:

а) наименование изложить в следующей редакции:

"П Р А В И Л А

распоряжения управляющей компанией, осуществляющей функции по управлению территорией опережающего развития, переданным ей в собственность или аренду недвижимым имуществом, находящимся в государственной или муниципальной собственности и расположенным на территории опережающего развития, и (или) находящимся в государственной или муниципальной собственности иным имуществом, необходимым для обеспечения функционирования территории опережающего развития и (или) обеспечения осуществления деятельности резидентов территории опережающего развития, а также иным имуществом, принадлежащим управляющей компании и являющимся инфраструктурой территории опережающего развития";

б) пункт 1 изложить в следующей редакции:

"1. Настоящие Правила устанавливают порядок распоряжения управляющей компанией, осуществляющей функции по управлению территорией опережающего развития (далее - управляющая компания), переданным ей в собственность или аренду недвижимым имуществом, находящимся в государственной или муниципальной собственности и расположенным на территории опережающего развития (далее - недвижимое имущество), в том числе земельными участками, объектами капитального строительства, и (или) находящимся в государственной или муниципальной собственности иным имуществом, необходимым для обеспечения функционирования территории опережающего развития и (или) обеспечения осуществления деятельности резидентов территории опережающего развития (далее - иное имущество), а также порядок распоряжения иным имуществом, принадлежащим управляющей компании и являющимся инфраструктурой территории опережающего развития (далее - объекты инфраструктуры).";

в) в пункте 2 слова "земельными участками, объектами капитального строительства, некапитальными строениями, сооружениями" заменить словами "недвижимым имуществом и (или) иным имуществом";

г) в пункте 3 слова "земельные участки, объекты капитального строительства, некапитальные строения, сооружения" заменить словами "недвижимое имущество и (или) иное имущество";

д) в пункте 4 слова "земельными участками, объектами капитального строительства, некапитальными строениями, сооружениями" заменить словами "недвижимым имуществом и (или) иным имуществом";

е) пункт 5 изложить в следующей редакции:

"5. Недвижимое имущество и (или) иное имущество предоставляется управляющей компанией в аренду (субаренду) на основании заявления резидента или участника о предоставлении недвижимого имущества и (или) иного имущества. Управляющая компания в течение 30 календарных дней со дня поступления указанного заявления принимает решение о предоставлении недвижимого имущества и (или) иного имущества или об отказе в его предоставлении.

Заявления в отношении одного и того же недвижимого имущества и (или) иного имущества рассматриваются управляющей компанией в порядке очередности поступления заявлений.";

ж) в пункте 5¹:

абзац первый изложить в следующей редакции:

"5¹. Заявление, предусмотренное пунктом 5 настоящих Правил, должно содержать сведения о планируемой деятельности с использованием недвижимого имущества и (или) иного имущества, в том числе сведения о:";

подпункт "а" изложить в следующей редакции:

"а) запрашиваемом недвижимом имуществе и (или) ином имуществе, в том числе площади земельного участка, кадастровом номере объекта недвижимого имущества (при наличии), а в случае, если запрашиваемый земельный участок подлежит образованию, - о местоположении границ земельного участка с указанием координат характерных точек таких границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости, и наименовании иного имущества;"

подпункты "г" и "д" изложить в следующей редакции:

"г) сроке, на который предлагается заключить договор аренды (субаренды) недвижимого имущества и (или) иного имущества;

д) видах экономической деятельности, планируемых к осуществлению резидентом (участником) с использованием запрашиваемого недвижимого имущества и (или) иного имущества.";

з) пункты 6 - 7 изложить в следующей редакции:

"6. Управляющая компания принимает решение об отказе в предоставлении запрашиваемого недвижимого имущества и (или) иного имущества в случае, если:

а) предоставление резиденту недвижимого имущества и (или) иного имущества не предусмотрено соглашением об осуществлении деятельности;

б) запрашиваемое недвижимое имущество и (или) иное имущество предоставлено управляющей компанией иному резиденту (участнику) или иному юридическому лицу;

в) соглашением об осуществлении деятельности, заключенным с иным резидентом, предусмотрено предоставление запрашиваемого недвижимого имущества и (или) иного имущества такому резиденту;

г) запрашиваемый земельный участок передан управляющей компании в соответствии с условиями соглашения о создании территории опережающего развития и в целях заключения и реализации соглашений об осуществлении деятельности, указанных в пункте 1 части 9¹ статьи 13 Федерального закона "О территориях опережающего развития в Российской Федерации" (за исключением предоставления земельного участка резиденту, который является стороной указанного в настоящем подпункте соглашения об осуществлении деятельности);

д) по результатам проведенной управляющей компанией оценки сведений, указанных в предусмотренном пунктом 5 настоящих Правил заявлении, выявлена недостоверность и (или) необоснованность сведений, содержащихся в таком заявлении и прилагаемых к нему документах (при их наличии), в части необходимости предоставления недвижимого имущества и (или) иного имущества;

е) цели планируемого использования запрашиваемого земельного участка не соответствуют ограничениям, установленным в соответствии с земельным или иным законодательством Российской Федерации, действующим на момент подачи в управляющую компанию заявления, предусмотренного пунктом 5 настоящих Правил.

6¹. В случае принятия решения о предоставлении запрашиваемого недвижимого имущества и (или) иного имущества управляющая компания в течение 15 рабочих дней со дня принятия указанного решения направляет резиденту (участнику) проект договора аренды (субаренды) недвижимого имущества и (или) иного имущества.

6². Договор аренды (субаренды) недвижимого имущества и (или) иного имущества должен содержать условия о планируемой деятельности

с использованием предоставленного недвижимого имущества и (или) иного имущества (если такое условие не содержится в соглашении об осуществлении деятельности).

6³. Примерные формы договоров аренды (субаренды) недвижимого имущества и (или) иного имущества, заключаемых с резидентом или участником, утверждаются федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным в области создания территорий опережающего развития (далее - уполномоченный федеральный орган).

7. При заключении договора аренды (субаренды) недвижимого имущества и (или) иного имущества с резидентом или участником, а также в случае перехода прав и обязанностей по договору аренды земельного участка к лицу, не являющемуся резидентом или участником (в соответствии с пунктом 7¹ настоящих Правил), арендная плата определяется в соответствии с методикой расчета арендной платы, установленной уполномоченным федеральным органом.

Договор аренды (субаренды) недвижимого имущества и (или) иного имущества заключается с резидентом на срок действия соглашения об осуществлении деятельности, если меньший срок не заявлен резидентом. Договор аренды (субаренды) недвижимого имущества и (или) иного имущества заключается с участником на срок, указанный участником в заявлении, предусмотренном пунктом 5 настоящих Правил.";

и) в пункте 8:

в подпункте "а" слова "земельного участка, объекта капитального строительства, некапитального строения, сооружения" заменить словами "недвижимого имущества";

подпункт "б" изложить в следующей редакции:

"б) недвижимого имущества, за исключением земельных участков, и (или) иного имущества, арендуемого резидентом (участником) у управляющей компании.";

к) пункт 8¹ изложить в следующей редакции:

"8¹. Недвижимое имущество и (или) иное имущество, указанное в пункте 8 настоящих Правил, предоставляется управляющей компанией в собственность резиденту после исполнения резидентом обязательства по осуществлению инвестиций, в том числе капитальных вложений, в объеме и сроки, которые предусмотрены соглашением об осуществлении деятельности, заключенным с резидентом, или в собственность участнику после исполнения участником обязательств в объеме и сроки, которые предусмотрены договором аренды (субаренды)

недвижимого имущества и (или) иного имущества, заключенным с участником, а также после исполнения резидентом обязательства по созданию рабочих мест в случае, если такое обязательство предусмотрено соглашением об осуществлении деятельности.";

л) в пункте 8²:

в абзаце первом слова "заявление о предоставлении земельных участков, объектов капитального строительства, некапитальных строений, сооружений, указанных" заменить словами "заявление о предоставлении недвижимого имущества и (или) иного имущества, указанного";

подпункт "б" изложить в следующей редакции:

"б) копии передаточных актов или иных документов о передаче имущества, необходимого для осуществления деятельности резидента (участника), предусмотренной в соглашении об осуществлении деятельности или договором аренды (субаренды) недвижимого имущества и (или) иного имущества;"

м) пункты 8³ и 9 изложить в следующей редакции:

"8³. Управляющая компания в течение 45 календарных дней со дня поступления заявления о предоставлении в собственность и прилагаемых к нему документов проводит мероприятия по контролю за выполнением резидентом соглашения об осуществлении деятельности или мероприятия по проверке исполнения участником обязательств, предусмотренных договором аренды (субаренды) недвижимого имущества, в части исполнения резидентом (участником) обязательств, указанных в подпункте "а" пункта 8 настоящих Правил, на земельном участке (земельных участках), в отношении которого (которых) направлено заявление о предоставлении в собственность, а также обязательств, указанных в пункте 8¹ настоящих Правил, и принимает решение о предоставлении в собственность недвижимого имущества и (или) иного имущества, указанного в заявлении о предоставлении в собственность, или об отказе в его предоставлении в случае неисполнения резидентом (участником) указанных обязательств.

9. При заключении договора купли-продажи недвижимого имущества, указанного в пункте 8 настоящих Правил, с резидентом (участником) цена такого недвижимого имущества определяется в размере кадастровой стоимости объекта недвижимого имущества, за исключением случая, предусмотренного пунктом 10 настоящих Правил.";

н) дополнить пунктом 9¹ следующего содержания:

"9¹. При заключении договора купли-продажи иного имущества, указанного в пункте 8 настоящих Правил, с резидентом (участником) цена такого иного имущества определяется управляющей компанией на основании отчета об оценке, подготовленного в соответствии с Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".";

о) пункт 10 изложить в следующей редакции:

"10. При заключении с резидентом (участником) договора купли-продажи недвижимого имущества, указанного в пункте 8 настоящих Правил, расположенного на территориях субъектов Российской Федерации, входящих в состав Дальневосточного федерального округа, на территориях муниципальных образований, входящих в состав Арктической зоны Российской Федерации, и безвозмездно переданного в собственность управляющей компании из государственной или муниципальной собственности на основании соглашения о создании территории опережающего развития, за исключением объектов капитального строительства, строительство или реконструкция которых осуществлялись с привлечением средств бюджетов бюджетной системы Российской Федерации, в случаях, если разрешение на ввод объекта в эксплуатацию в отношении таких объектов капитального строительства было выдано после даты создания территории опережающего развития либо строительство или реконструкция указанных объектов капитального строительства были завершены после указанной даты (в случае если для строительства или реконструкции таких объектов капитального строительства не предусмотрена выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию), цена такого недвижимого имущества определяется в размере, составляющем 2,5 процента кадастровой стоимости объекта недвижимого имущества.";

п) в подпункте "б" пункта 12 слова "земельного участка, объекта капитального строительства, некапитального строения, сооружения" заменить словами "недвижимого имущества";

р) дополнить пунктом 25 следующего содержания:

"25. Управляющая компания передает недвижимое имущество и (или) иное имущество, а также объекты инфраструктуры дочерним обществам управляющей компании способами, предусмотренными законодательством Российской Федерации.".
