

«Утверждено»
Протоколом № 31-24
заседания Совета директоров
ООО "УКПП "Большой камень"
от «25» октября 2024 год

РЕГЛАМЕНТ

**ВЗАИМОДЕЙСТВИЯ ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ ПРОМЫШЛЕННОГО ПАРКА «БОЛЬШОЙ
КАМЕНЬ»
С ПОТЕНЦИАЛЬНЫМИ И ДЕЙСТВУЮЩИМИ РЕЗИДЕНТАМИ
ПРОМЫШЛЕННОГО ПАРКА «БОЛЬШОЙ КАМЕНЬ»**

1. Общие положения

1.1. Настоящий Регламент устанавливает основные принципы и порядок взаимодействия между ООО "Управляющая компания Промышленного парка "Большой Камень" (далее — "Управляющая компания") и потенциальными и действующими резидентами Промышленного парка "Большой Камень" (далее — "Промышленный парк"). Данный документ направлен на систематизацию и регламентацию отношений между сторонами, а также обеспечение четкого правового и организационного фундамента для успешной реализации инвестиционных проектов на территории Промышленного парка.

1.2. Промышленный парк представляет собой комплекс территорий, на которых созданы условия для размещения различных производств и других хозяйственных объектов. Управляющая компания предоставляет резидентам необходимые инфраструктурные ресурсы, включая земельные участки, производственно-складские помещения, а также обеспеченные транспортной, инженерной и социальной инфраструктурой общественные зоны.

1.3. Управляющая компания оказывает резидентам необходимые услуги по содержанию и эксплуатации территории Промышленного парка, в том числе услуги по поддержанию в надлежащем состоянии автодорог, общественных зон, коммуникационных сетей, а также осуществляет управление охранными системами и видеонаблюдением.

1.4. Деятельность Управляющей компании, а также взаимодействие с резидентами регламентируется законодательством Российской Федерации, в том числе Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", Федеральным законом от 29.12.2004 № 191-ФЗ "О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации", а также иными нормативно-правовыми актами, регулирующими отношения в сфере аренды, купли-продажи недвижимости и земельных участков.

1.5. Целью настоящего Регламента является создание прозрачных условий для вхождения резидентов в Промышленный парк, обеспечение правовой и экономической стабильности сотрудничества, а также установление критериев и требований к резидентам на каждом этапе их взаимодействия с Управляющей компанией.

1.6. Управляющая компания вправе изменять условия настоящего Регламента с предварительным уведомлением действующих резидентов не позднее чем за 60 календарных дней до вступления изменений в силу. Изменения вступают в силу с момента их официального утверждения в установленном порядке.

1.7. Настоящий Регламент распространяется на все юридические лица, вступающие в договорные отношения с Управляющей компанией по вопросам размещения производств, аренды или приобретения земельных участков, а также пользования инфраструктурой Промышленного парка.

2. Соглашение о намерении реализации инвестиционного проекта на территории промышленного парка «Большой Камень»

2.1. С целью подтверждения намерений о реализации инвестиционного проекта на период подготовительного этапа предоставления земельного участка Потенциальному резиденту, выполнения кадастровых работ по образованию части земельного участка в границах, согласованных Сторонами, Потенциальный резидент и Управляющая компания заключают Соглашение о намерении реализации инвестиционного проекта на территории промышленного парка «Большой Камень» (далее — "Соглашение").

2.2. Соглашение заключается на основании заявки Потенциального резидента с приложением учредительных документов, бизнес-плана с финансовой моделью, презентации инвестиционного проекта. Форма заявки – Приложение №1 к настоящему Регламенту. Срок рассмотрения заявки – 30 (тридцать) календарных дней с даты подачи заявки со всеми приложениями.

2.2. Соглашение определяет цели, сроки и объемы предполагаемых инвестиций, необходимые потребности в инфраструктуре, а также намерение сторон по заключению договора аренды части земельного участка в целях реализации инвестиционного проекта на территории промышленного парка «Большой Камень», обязательства Управляющей компании по проведению кадастровых работ по образованию земельного участка/части земельного участка для указанных целей.

2.3. Управляющая компания обязана предоставить потенциальному резиденту исчерпывающую информацию о доступных земельных участках, производственно-складских помещениях и иной инфраструктуре, а также об условиях их аренды или выкупа.

3. Договор аренды части земельного участка в целях реализации инвестиционного проекта на территории промышленного парка «Большой Камень»

3.1. Договор аренды части земельного участка в целях реализации инвестиционного проекта на территории промышленного парка «Большой Камень» (далее – Договор аренды) заключается между Управляющей компанией и Потенциальным резидентом на срок 3 (Три) года.

3.2. Договора аренды является документом, который устанавливает правовые и организационные рамки для реализации инвестиционных проектов на территории Промышленного парка.

3.3. В Договоре аренды должны быть четко прописаны этапы реализации проекта, сроки выполнения ключевых мероприятий, а также финансовые и юридические обязательства сторон. Управляющая компания обязуется оказывать резиденту консультационные услуги и обеспечивать необходимые условия для успешной реализации инвестиционного проекта в соответствии с заключенным договором.

3.4. В Договоре аренды устанавливается льготный период по применению сниженной стоимости арендной платы в размере 2 (Два) рубля 25 копеек (в том числе НДС 20%) за 1 кв. м. в месяц части земельного участка на период до 18 (Восемнадцати) месяцев со дня подписания Договора аренды. По истечении льготного периода аренды в случае, если резидентом получено разрешение на строительство объекта в рамках реализации инвестиционного проекта стоимость арендной платы устанавливается в размере, определенном п.4.4., п.п.4.4.1, п.п.4.4.2., п.п.4.4.3. настоящего Регламента. Если по истечении льготного периода аренды резидентом не получено разрешение на строительство объекта в рамках реализации инвестиционного проекта, то резиденту устанавливается коммерческая арендная ставка, действующая в Управляющей компании на дату ее применения.

3.5. В случае нарушения резидентом условий Договора аренды, Управляющая компания вправе требовать расторжения договора в одностороннем порядке, а также возмещения убытков, вызванных данным нарушением.

4. Порядок выкупа и аренды земельных участков

4.1. По окончании срока действия Договора аренды и в целях последующей эксплуатации построенных производственных объектов, резидент имеет право на дальнейшую аренду земельного участка/части земельного участка для осуществления производственной деятельности в соответствии с инвестиционным проектом на территории Промышленного парка. На основании обращения резидента Управляющая компания вправе принять решение о продаже земельного участка при условии окончания реализации резидентом инвестиционного проекта.

4.2. Процедура выкупа земельных участков осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации". Стоимость земельных участков определяется на основании независимой рыночной оценки, проводимой аккредитованными оценщиками.

4.3. При приобретении земельного участка, резидент обязуется заключить договор купли-продажи земельного участка с Управляющей компанией. Данный договор должен быть подписан до даты окончания срока действия Договора аренды.

4.4. При последующей аренде земельного участка резидент обязуется заключить договор аренды земельного участка /части земельного участка для осуществления производственной деятельности в соответствии с инвестиционным проектом на условиях, предусмотренных настоящим Регламентом и действующим законодательством Российской Федерации. Договор аренды земельного участка/части земельного участка для осуществления производственной деятельности должен быть заключен не позднее дня окончания действия договора аренды земельного участка, заключенного между сторонами в рамках реализации инвестиционного проекта на территории Промышленного парка «Большой Камень».

Ставка аренды за земельный участок устанавливается на уровне 5 рублей 40 копеек за 1 квадратный метр (в том числе НДС) в месяц.

4.4.1. Формула расчета стоимости аренды земельного участка:

$$C_{\text{АЗУ}} = P_{\text{Т}} \times S_{\text{ЗУР}}$$

где:

$C_{\text{АЗУ}}$ – общая стоимость аренды земельного участка в месяц (в том числе НДС), руб.;

$P_{\text{Т}}$ – ставка аренды земельного участка за 1 м² в месяц (в том числе НДС), руб.;

$S_{\text{ЗУР}}$ – площадь части земельного участка, передаваемая в аренду резиденту, м².

4.4.2. Арендная ставка подлежит ежегодной индексации с 1 января на уровень инфляции, установленный официальными органами статистики Российской Федерации за предыдущий год.

4.4.3. Формула расчета индексации арендной ставки на земельный участок

$$P_{\text{новая}} = P_{\text{текущая}} \times (1 + I)$$

где:

$P_{\text{новая}}$ – новая арендная ставка после индексации за 1 м² в месяц (в том числе НДС), руб.;

$P_{\text{текущая}}$ – текущая арендная ставка до индексации за 1 м² в месяц (в том числе НДС), руб.;

I – коэффициент уровня инфляции, установленный Росстатом на 1 января соответствующего года, по отношению к аналогичному периоду предыдущего года.

4.5. Управляющая компания вправе предоставлять резидентам льготные условия аренды на начальном этапе эксплуатации объектов, а также предлагать гибкие условия оплаты в зависимости от масштабов инвестиционного проекта.

4.6. Права и обязанности сторон в части аренды и выкупа земельных участков регулируются соответствующими договорами, заключенными на основании настоящего Регламента и в соответствии с действующим законодательством.

5. Договор на содержание общественных зон

5.1. Все резиденты Промышленного парка обязаны заключить договор на содержание общественных зон. Это обязательство распространяется как на арендаторов,

так и на собственников земельных участков и иных объектов недвижимости на территории Промышленного парка.

5.2. Под содержанием общественных зон понимается комплекс услуг по обслуживанию и эксплуатации общественных зон, транспортной и инженерной инфраструктуры общего пользования.

5.3. Управляющая компания обязуется организовать и осуществлять выполнение следующих функций по содержанию общественных зон и эксплуатации объектов инфраструктуры Промышленного парка:

- содержание автодороги (IV категории), в том числе уборка в летний и зимний периоды, посыпка дороги противогололёдными реагентами, чистка кюветов, ливневой канализации, уборка откосов, вывоз мусора;
- проведение ремонта автодорог, включая асфальтирование, обновление дорожной разметки и дорожных знаков, ремонт обочин, ливневой канализации, замена бордюров;
- освещение автодороги и обслуживание системы наружного освещения;
- обеспечение безопасности на территории Промышленного парка в виде создания системы видеонаблюдения и ее обслуживания;
- санитарная обработка прилегающих к территории Промышленного парка лесов от клещей;
- содержание территории под объектами общей инфраструктуры;
- административное и инженерное сопровождение эксплуатации инженерной инфраструктуры.

5.4. Стоимость содержания общественных зон рассчитывается на основе занимаемой резидентом площади и составляет 6 рублей 00 копеек (в том числе НДС) за каждый квадратный метр в месяц.

5.4.1. Формула расчета стоимости содержания общественных зон

$$C_{\text{СОЗ}} = P_{\text{СТ}} \times S_{\text{ЗУР}}$$

где:

$C_{\text{СОЗ}}$ – общая стоимость содержания общественных зон в месяц (в том числе НДС), руб.;

$P_{\text{СТ}}$ – ставка содержания общественных зон за 1 м² в месяц (в том числе НДС), руб.;

$S_{\text{ЗУР}}$ – занимаемая площадь резидента, в м².

5.4.2. Ставка содержания общественных зон подлежит ежегодной индексации с 1 января на уровень инфляции, установленный официальными органами статистики Российской Федерации за предыдущий год.

5.4.3. Формула расчета индексации ставки содержания общественных зон

$$P_{\text{новая}} = P_{\text{текущая}} \times (1 + I)$$

где:

$P_{\text{новая}}$ – новая ставка содержания общественных зон после индексации за 1 м² в месяц (в том числе НДС), руб.;

$P_{\text{текущая}}$ – текущая ставка содержания общественных зон до индексации за 1 м² в месяц (в том числе НДС), руб.;

I – коэффициент уровня инфляции, установленный Росстатом на 1 января соответствующего года, по отношению к аналогичному периоду предыдущего года.

5.5. Договор на содержание общественных зон заключается после ввода в эксплуатацию построенного производственного объекта на период его владения и/или пользования резидентом Промышленного парка.

5.6. В случае неисполнения обязательств по содержанию общественных зон со стороны Управляющей компании, резиденты вправе требовать снижения стоимости обслуживания или возмещения убытков.

6. Аренда производственно-складских помещений

6.1. Управляющая компания предоставляет резидентам Промышленного парка возможность аренды производственно-складских помещений на условиях, установленных настоящим Регламентом.

6.2. Стоимость аренды производственно-складских помещений составляет от 460 рублей 00 копеек (в том числе НДС) за 1 квадратный метр площади в месяц. Данный тариф является фиксированным на период заключения договора аренды производственно-складских помещений.

6.2.1. Формула расчета стоимости аренды производственно-складских помещений

$$C_{\text{пск}} = P_{\text{ст}} \times S_{\text{зпр}}$$

где:

$C_{\text{пск}}$ – общая стоимость аренды в месяц (в том числе НДС), руб.;

$P_{\text{ст}}$ – ставка аренды за 1 м² в месяц (в том числе НДС), руб.;

$S_{\text{зпр}}$ – занимаемая площадь резидента, в м².

6.3. Договор аренды производственно-складских помещений заключается на срок, согласованный сторонами, но не более чем на 3 (три) года и включает обязательства арендатора по поддержанию арендованного помещения в надлежащем состоянии, оплате коммунальных услуг и содержанию объектов инфраструктуры.

6.4. В случае намерения резидента расторгнуть договор аренды досрочно, он обязан уведомить Управляющую компанию не позднее чем за 60 календарных дней до предполагаемой даты расторжения договора. В противном случае Управляющая компания вправе требовать уплаты неустойки в размере, предусмотренном договором аренды.

6.5. Управляющая компания обязана предоставлять арендатору все необходимые и согласованные в договоре или соглашении инженерные и коммунальные услуги, включая электроэнергию, водоснабжение, водоотведение и другие ресурсы, необходимые для функционирования производства.

6.6. Арендатор несет ответственность за своевременную оплату арендных платежей, коммунальных услуг, а также за сохранность арендованного имущества.

7. Права и обязанности сторон

7.1. Управляющая компания обязана:

- Обеспечивать резидентов необходимыми коммунальными и инженерными услугами, включая водоснабжение, электроснабжение и водоотведение;

- Проводить все необходимые ремонтные и эксплуатационные работы общественных зон территории Промышленного парка;

- Обеспечивать своевременное обслуживание общественных зон и предоставлять качественные услуги по содержанию объектов инфраструктуры.

7.2. Резиденты обязаны:

-Соблюдать условия заключенных договоров, в том числе в части своевременной оплаты аренды, услуг содержания общественных зон и коммунальных платежей;

-Поддерживать арендованные или приобретенные объекты в надлежащем состоянии, проводить необходимые ремонтные работы;

-Уведомлять Управляющую компанию о намерении досрочно расторгнуть договоры аренды или содержания общественных зон не позднее чем за 60 календарных дней до предполагаемой даты расторжения договора.

8. Заключительные положения

8.1. Все споры, возникающие в связи с исполнением настоящего Регламента и заключенных на его основании договоров, решаются путем переговоров. В случае невозможности урегулирования спора в досудебном порядке, он подлежит разрешению в арбитражном суде по месту нахождения Управляющей компании.

8.2. Настоящий Регламент вступает в силу с момента утверждения и действует до его отмены или внесения изменений.

Приложение:

1. Форма заявки на заключение соглашения о намерении реализации инвестиционного проекта на территории промышленного парка «Большой Камень».
2. Информация о тарифах Промышленного парка «Большой Камень».

Приложение 1
к Регламенту по взаимодействию с потенциальными и
действующими резидентами Промышленного парка «Большой Камень»

З А Я В К А

на заключение соглашения о намерении реализации инвестиционного проекта на территории
Промышленного парка «Большой Камень»

« ____ » _____ 202__ г.

Прошу управляющую компанию - ООО «Управляющая компания Промышленного парка «Большой Камень» заключить с

_____ (полное и сокращенное наименование для юридического лица; ФИО индивидуального предпринимателя)

соглашение о намерении реализации инвестиционного проекта на территории Промышленного парка «Большой Камень».

Информация об инвесторе и характеристики проекта:

Заявитель (полное и сокращенное наименование для юридического лица; фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) индивидуального предпринимателя)	
Место нахождения организации/место жительства индивидуального предпринимателя	
ИНН / КПП	
ОГРН /ОГРНИП	
Свидетельство о регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя (для индивидуальных предпринимателей)	
Дата регистрации юридического лица/дата выдачи свидетельства о регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя	
Контактное лицо	
Телефон	
Адрес электронной почты	
Площадь запрашиваемого участка (м ²)	
минимальная длина (м)	
минимальная ширина (м)	
Виды экономической деятельности заявителя на территории промпарка в соответствии с Общероссийским классификатором видов экономической деятельности ОК 029-2014 (КДЕС Ред. 2)	
Наименование проекта, название и описание производимой продукции	

Класс опасности производства, в том числе пожароопасность	
Необходимая санитарно-защитная зона (м)	
Потребности электроснабжения:	
МВт	
категория надежности	
Потребности газоснабжения:	
М ³ /год	
М ³ /час	
давление	
Потребности водоснабжения:	
общее (м ³ /сутки)	
питьевая (м ³ /сутки)	
техническая (м ³ /сутки)	
Потребности водоотведения хозяйственно-бытовых стоков (м ³ /сутки)	
Потребности водоотведения ливневых вод (л/сек.)	
Планируемый грузооборот автотранспорта (автомобилей/сутки, грузоподъемность)	
Потребность в ж/д пути (необходимость, грузооборот вагонов/сутки)	
Среднегодовая стоимость основных средств за последние три календарных года	
Количество создаваемых рабочих мест	
Планируемая сумма инвестиций в проект	
Источники финансирования проекта заявителем (соотношение собственных и заемных средств)	
Период строительства объектов заявителя	
Дополнительные условия (при наличии)	

Приложение:

1. Презентация инвестиционного проекта.
2. Бизнес-план с финансовой моделью.
3. Учредительные документы (Устав, свидетельство/лист записи ИНН/ОГРН, полномочия руководителя).

Руководитель юридического лица

или индивидуальный предприниматель _____/_____

(подпись, расшифровка подписи)

Приложение 2
к Регламенту по взаимодействию с потенциальными и
действующими резидентами Промышленного парка «Большой Камень»

Информация о тарифах Промышленного парка «Большой Камень»

Наименование	Ед. изм.	Год		
		2024	2025	2026
Аренда части земельного участка ПП БК на льготный период, в т.ч. НДС, руб.*	1 м ² /месяц	2,25	-	-
Аренда части земельного участка ПП БК после льготного периода, в т.ч. НДС, руб.*	1 м ² /месяц	5,40	-	-
Коммерческая ставка аренды части земельного участка ПП БК, в т.ч. НДС, руб.**	1 м ² /месяц	8,44	-	-
Аренда производственно-складских помещений, в т.ч. НДС, руб.	1 м ² /месяц	от 460	от 460	от 460
Содержание общественных зон, в т.ч. НДС, руб.*	1 м ² /месяц	6,00	-	-

* Ставка подлежит ежегодной индексации с 1 января на уровень инфляции, установленный официальными органами статистики Российской Федерации за предыдущий год.

** Размер коммерческой ставки определяется на основании отчета об оценке рыночной стоимости аренды части земельного участка.