

Распоряжение

Главы Кабардино-Балкарской Республики

О предоставлении обществу с ограниченной ответственностью «София» земельного участка в аренду без проведения торгов для реализации масштабного инвестиционного проекта «Создание всесезонного круглогодичного санаторно - оздоровительного комплекса с уровнем сервисного обслуживания 4 звезды в г. Нальчике»

В соответствии с подпунктом 3 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации, Законом Кабардино-Балкарской Республики от 16 ноября 2015 г. № 44-РЗ «Об утверждении критериев, которым должны соответствовать объекты социально-культурного, коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых допускается предоставление земельных участков в аренду без проведения торгов» (далее - республиканский Закон № 44-РЗ), Порядком рассмотрения документов, обосновывающих соответствие объекта социально-культурного или коммунально-бытового назначения, масштабного инвестиционного проекта критериям, установленным законом Кабардино-Балкарской Республики, для предоставления юридическим лицам земельных участков в аренду без проведения торгов в соответствии с распоряжениями Главы Кабардино-Балкарской Республики, утвержденным постановлением Правительства Кабардино-Балкарской Республики от 5 августа 2016 года №143-ПП, в целях реализации Соглашения между Правительством Кабардино-Балкарской Республики и обществом с ограниченной ответственностью «София» о реализации масштабного инвестиционного проекта на земельном участке, предоставляемом обществу с ограниченной ответственностью «София» в аренду без проведения торгов в соответствии с распоряжением Главы Кабардино-Балкарской Республики, от 3 апреля 2026 г. № 184-рп (далее - Соглашение):

1. Установить, что предоставление находящегося в государственной собственности Кабардино-Балкарской Республики земельного участка, сведения о котором изложены в приложении к настоящему распоряжению (далее - земельный участок), в аренду обществу с ограниченной ответственностью «София» (ИНН 0700018317, ОГРН 1240700004280) для реализации на территории Кабардино-Балкарской Республики предусмотренного Соглашением масштабного инвестиционного проекта (далее - масштабный инвестиционный проект), соответствующего критериям, определенным пунктом 1 статьи 4 республиканского Закона № 44-РЗ, осуществляется без проведения торгов.

2. Министерству земельных и имущественных отношений Кабардино-Балкарской Республики обеспечить заключение с обществом с ограниченной ответственностью «София» в целях реализации масштабного инвестиционного проекта договора аренды земельного участка без проведения торгов сроком до указанной в пункте 1.3 Соглашения даты завершения реализации масштабного инвестиционного проекта.

3. Контроль за исполнением настоящего распоряжения возложить на первого заместителя Председателя Правительства Кабардино-Балкарской Республики Кунижева М.А.

4. Настоящее распоряжение вступает в силу со дня его подписания.

Глава Кабардино-Балкарской Республики
К.КОКОВ

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

к проекту распоряжения Главы Кабардино-Балкарской Республики О предоставлении обществу с ограниченной ответственностью «София» земельного участка в аренду без проведения торгов для реализации масштабного инвестиционного проекта «Создание всесезонного круглогодичного санаторно - оздоровительного комплекса с уровнем сервисного обслуживания 4 звезды в г. Нальчике»

В целях создания масштабного инвестиционного проекта «Создание всесезонного круглогодичного санаторно-оздоровительного комплекса с уровнем сервисного обслуживания 4 звезды в г. Нальчике», в адрес Министерства экономического развития Кабардино-Балкарской Республики (далее – Минэкономразвития КБР) в соответствии с пунктом 4 Порядка рассмотрения документов, обосновывающих соответствие объекта социально-культурного или коммунально-бытового назначения, масштабного инвестиционного проекта критериям, установленным законом Кабардино-Балкарской Республики, для предоставления юридическим лицам земельных участков в аренду без проведения торгов в соответствии с распоряжениями Главы Кабардино-Балкарской Республики, утвержденного постановлением Правительства Кабардино-Балкарской Республики от 05.08.2016 № 143-ПП (далее – Порядок) поступило ходатайство Общества с ограниченной ответственностью «София» (далее – ООО «София») предоставлении земельного участка под реализацию масштабного инвестиционного проекта: «Создание всесезонного круглогодичного санаторно-оздоровительного комплекса с уровнем сервисного обслуживания 4 звезды в г. Нальчике» в аренду без проведения торгов в соответствии с распоряжением Главы Кабардино-Балкарской Республики (далее – ходатайство).

По результатам рассмотрения ходатайства Минэкономразвития КБР подготовлен проект соглашения между Правительством Кабардино-Балкарской Республики и Обществом с ограниченной ответственностью «София» о реализации масштабного инвестиционного проекта на земельном участке, предоставляемом Обществу с ограниченной ответственностью «София» в аренду без проведения торгов в соответствии с распоряжением Главы Кабардино-Балкарской Республики (далее – проект соглашения), на который в соответствии с пунктами 9 и 10 Порядка от заинтересованных органов исполнительной власти Кабардино-Балкарской Республики и органов местного самоуправления получены соответствующие положительные заключения.

Согласно проекту соглашения, инвестиционный проект имеет следующие основные показатели (характеристики):

1. Масштабным инвестиционным проектом общества с ограниченной ответственностью «София» «Создание всесезонного круглогодичного санаторно-оздоровительного комплекса с уровнем сервисного обслуживания

4* в г. Нальчике» предполагается строительство санаторно-курортного комплекса, включающего в себя различную инфраструктуру, зоны оздоровления и досуга на земельном участке площадью 36 846 кв. м.

2. Общая стоимость проекта составляет 1 703 130 000 рублей, проект полностью финансируется за счет собственных средств инициатора проекта.

3. Срок реализации инвестиционного проекта – 2026-2029 гг.

4. Ежегодные налоговые поступления в консолидированный бюджет Кабардино-Балкарской Республики в связи с реализацией проекта составят не менее чем 41 956 000 рублей без учёта установленных льгот по налогам и арендным платежам.

5. Реализация проекта позволит создать 109 новых рабочих мест.

6. Ключевые прогнозные финансовые показатели проекта:

Показатель	Ед.	Значение
Чистый дисконтированный доход (NPV)	тыс.	248 118
Внутренняя норма рентабельности (IRR)	%	15,6
Срок окупаемости проекта	лет.	9,58
Дисконтированный срок окупаемости	лет.	13,58

Реализация проекта предусматривает решение задач, направленных на развитие туристической инфраструктуры и будет способствовать развитию муниципального образования, на территории которого планируется его реализация – городской округ Нальчик.

В виду отсутствия оснований для отказа юридическому лицу в предоставлении земельного участка в аренду без проведения торгов в соответствии с пунктом 13 Порядка Минэкономразвития КБР в адрес Минимущества КБР направлен проект согласованного соглашения для подготовки проекта распоряжения Правительства Кабардино-Балкарской Республики об одобрении проекта соглашения.

В свою очередь, Минимуществом КБР подготовлен проект распоряжения Правительства Кабардино-Балкарской Республики об одобрении проекта соглашения, который рассмотрен и принят распоряжением Правительства Кабардино-Балкарской Республики от 3 апреля 2026 г. № 184-рп.

Также, обеспечено подписание сторонами одобренного распоряжением Правительства Кабардино-Балкарской Республики от 11 апреля 2026 года № 478-рп проекта Соглашения.

Проект распоряжения Главы Кабардино-Балкарской Республики разработан на основании раздела 5 Порядка рассмотрения документов, обосновывающих соответствие объекта социально-культурного или коммунально-бытового назначения, масштабного инвестиционного проекта критериям, установленным законом Кабардино-Балкарской Республики, для предоставления юридическим лицам земельных участков в аренду без проведения торгов в соответствии с распоряжениями

Главы Кабардино-Балкарской Республики, утверждённым постановлением Правительства Кабардино-Балкарской Республики от 5 августа 2016 года №143-ПП «Об утверждении Порядка рассмотрения документов, обосновывающих соответствие объекта социально-культурного или коммунально-бытового назначения, масштабного инвестиционного проекта критериям, установленным законом Кабардино-Балкарской Республики, для предоставления юридическим лицам земельных участков в аренду без проведения торгов в соответствии с распоряжениями Главы Кабардино-Балкарской Республики».

Согласно строке 22 Перечня документов, подтверждающих право заявителя на приобретение земельного участка без проведения торгов, утвержденного приказом Росреестра от 2 сентября 2020 года № П/0321 «Об утверждении перечня документов, подтверждающих право заявителя на приобретение земельного участка без проведения торгов» распоряжение высшего должностного лица субъекта Российской Федерации входит в перечень необходимых документов, подтверждающих право заявителя на приобретение земельного участка предназначенного для реализации масштабного инвестиционного проекта, без проведения торгов.

ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ

к проекту распоряжения Главы Кабардино-Балкарской Республики «Создание всесезонного круглогодичного санаторно - оздоровительного комплекса с уровнем сервисного обслуживания 4 звезды в г. Нальчике»

Принятие предлагаемого проекта распоряжения Главы Кабардино-Балкарской Республики не потребует дополнительных финансовых затрат из республиканского бюджета Кабардино-Балкарской Республики.

При этом, с 2026 года обеспечит пополнение доходной части республиканского бюджета Кабардино-Балкарской Республики в размере арендной платы, установленной за предоставление земельного участка в аренду.