

УТВЕРЖДЕНО
решением Совета
федеральной территории «Сириус»
от 27 июня 2024 г. № 1-40/257

**ПОЛОЖЕНИЕ
о комплексном развитии территории в границах федеральной
территории «Сириус»**

I. Общие положения

1.1. Настоящее Положение направлено на создание правовых и организационных условий осуществления комплексного развития территории в границах федеральной территории «Сириус», разграничение полномочий органов публичной власти федеральной территории «Сириус» в указанной сфере, обеспечение жилищных прав граждан, формирование дополнительных гарантий создания комфортной городской среды при осуществлении комплексного развития территории.

II. Основные понятия

2.1. В настоящем Положении применяются следующие основные понятия:

1) комплексное развитие территории – совокупность мероприятий, выполняемых в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории и направленных на создание благоприятных условий проживания граждан, обновление среды жизнедеятельности и территорий общего пользования в границах федеральной территории «Сириус»;

2) оператор комплексного развития территории – юридическое лицо, определенное администрацией федеральной территории «Сириус» и обеспечивающее реализацию принятого администрацией федеральной территории «Сириус» решения о комплексном развитии территории.

2.2. Понятия «устойчивое развитие территорий», «градостроительное зонирование», «строительство», «реконструкция объектов капитального строительства», «элемент планировочной структуры», «благоустройство территории», «объекты индивидуального жилищного строительства» и «дом блокированной застройки», используемые в настоящем Положении,

употребляются в значениях, определенных Градостроительным кодексом Российской Федерации.

III. Полномочия Совета федеральной территории «Сириус»

3.1. К полномочиям Совета федеральной территории «Сириус» в сфере комплексного развития территории относятся:

- 1) принятие решений в сфере комплексного развития территории, осуществление контроля за их соблюдением и исполнением;
- 2) осуществление иных полномочий, предусмотренных законодательством Российской Федерации, Уставом федеральной территории «Сириус» и решениями Совета федеральной территории «Сириус».

IV. Полномочия администрации федеральной территории «Сириус»

4.1. К полномочиям администрации федеральной территории «Сириус» в сфере комплексного развития территории относятся:

- 1) установление особенностей порядка принятия решения о комплексном развитии территории;
- 2) определение порядка принятия решения о комплексном развитии территории, порядка определения границ территории, подлежащей комплексному развитию, иных требований к комплексному развитию территории;
- 3) принятие решения о комплексном развитии территории;
- 4) определение оператора комплексного развития территории;
- 5) установление критериев, которым должны соответствовать многоквартирные дома, дома блокированной застройки, объекты индивидуального жилищного строительства, садовые дома, которые не признаны аварийными и подлежащими сносу и (или) реконструкции, для их включения в решение о комплексном развитии территории;
- 6) установление порядка определения начальной цены торгов (конкурса или аукциона) на право заключения договора о комплексном развитии территории;
- 7) осуществление иных полномочий, предусмотренных законодательством Российской Федерации, Уставом федеральной

территории «Сириус» и решениями Совета федеральной территории «Сириус».

V. Общие требования к комплексному развитию территории

5.1. Комплексное развитие территории осуществляется в целях, определенных частью 1 статьи 64 Градостроительного кодекса Российской Федерации, с соблюдением принципов, установленных Уставом федеральной территории «Сириус».

5.2. Комплексное развитие территории осуществляется самостоятельно администрацией федеральной территории «Сириус», оператором комплексного развития территории или лицами, с которыми заключены договоры о комплексном развитии территории.

5.3. Решение о комплексном развитии территории принимается администрацией федеральной территории «Сириус», в том числе, если в границах территории, подлежащей комплексному развитию, расположены земельные участки, находящиеся в федеральной собственности, в отношении которых органы публичной власти федеральной территории «Сириус» осуществляют полномочия собственника в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 18 октября 2021 года № 1764 «Об особенностях осуществления органами публичной власти федеральной территории «Сириус» полномочий собственника в отношении федерального имущества, переданного федеральной территории «Сириус» в соответствии со статьей 43 Федерального закона «О федеральной территории «Сириус», и о внесении изменений в пункт 1 Положения о Федеральном агентстве по управлению государственным имуществом» с соблюдением требований, предусмотренных статьей 67 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

5.4. В федеральной территории «Сириус» осуществляются следующие виды комплексного развития территории:

- 1) комплексное развитие территории жилой застройки;
- 2) комплексное развитие территории нежилой застройки;
- 3) комплексное развитие незастроенной территории.

5.5. Принимая во внимание общегосударственное стратегическое значение федеральной территории «Сириус», комплексное развитие территории по инициативе правообладателей по правилам статьи 70

Градостроительного кодекса Российской Федерации в границах федеральной территории «Сириус» не осуществляется. Комплексное и устойчивое развитие соответствующих территорий обеспечивается посредством заключения концессионных соглашений, соглашений о государственно-частном партнерстве, реализации масштабных инвестиционных проектов, иных правовых механизмов, предусмотренных законодательством Российской Федерации, нормативными правовыми актами органов публичной власти федеральной территории «Сириус».

5.6. Обеспечение жилищных прав граждан при осуществлении комплексного развития территории в границах федеральной территории «Сириус» осуществляется в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, нормативных правовых актов органов публичной власти федеральной территории «Сириус».

5.7. Территория, подлежащая комплексному развитию территории, обеспечивается объектами социальной, инженерной, транспортной инфраструктур в соответствии с документацией по планировке территории, иными требованиями, определенными законодательством о градостроительной деятельности.

5.8. Проекты решений и договоров о комплексном развитии территории, документация по планировке территории, подготовленная при осуществлении комплексного развития территории до их утверждения рассматриваются на заседаниях Градостроительного совета федеральной территории «Сириус» в порядке, предусмотренном Положением о Градостроительном совете федеральной территории «Сириус», утвержденным решением Совета федеральной территории «Сириус» от 25 апреля 2023 года № 1-23/159.

5.9. Льготы и меры поддержки лицам, заключившим договоры о комплексном развитии территории, предоставляются в порядке и на условиях, определенных нормативными правовыми актами Совета федеральной территории «Сириус».

VI. Комплексное развитие территории жилой, нежилой застройки, комплексное развитие незастроенной территории

6.1. Комплексное развитие территории жилой застройки осуществляется в отношении застроенной территории, в границах которой расположены:

1) многоквартирные дома, признанные аварийными и подлежащими сносу и (или) реконструкции;

2) многоквартирные дома, которые не признаны аварийными и подлежащими сносу и (или) реконструкции и которые соответствуют критериям, установленным нормативным правовым актом администрации федеральной территории «Сириус», исходя из одного или нескольких критериев, предусмотренных в пункте 2 части 2 статьи 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

3) дома блокированной застройки, объекты индивидуального жилищного строительства, садовые дома, которые признаны аварийными или которые соответствуют критериям, установленным администрацией федеральной территории «Сириус» и характеризующим их высокий уровень износа, ненадлежащее техническое состояние или отсутствие систем инженерно-технического обеспечения.

6.2. Комплексное развитие территории нежилой застройки осуществляется в отношении застроенной территории, в границах которой расположены земельные участки:

1) на которых расположены объекты капитального строительства (за исключением многоквартирных домов), признанные в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу и (или) реконструкции;

2) на которых расположены объекты капитального строительства (за исключением многоквартирных домов) снос, реконструкция которых планируются на основании адресных программ, утвержденных администрацией федеральной территории «Сириус»;

3) виды разрешенного использования которых и (или) виды разрешенного использования и характеристики расположенных на них объектов капитального строительства не соответствуют видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и предельным параметрам строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным документами территориального планирования, градостроительного зонирования, документации по планировке территории, применяемыми в границах федеральной территории «Сириус», решениями администрации федеральной территории «Сириус», предусмотренными пунктом 2 части 27 статьи 47 Федерального закона от 22 декабря 2020 года № 437-ФЗ «О федеральной территории «Сириус»;

4) на которых расположены объекты капитального строительства, являющиеся в соответствии с гражданским законодательством самовольными постройками.

6.3. В границы территории, в отношении которой принимается решение о комплексном развитии территории жилой застройки, решение о комплексном развитии территории нежилой застройки, могут быть включены земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества, не указанные в пунктах 6.1, 6.2 настоящего Положения (включая бараки, гаражи), при условии, что такие земельные участки и (или) объекты недвижимого имущества расположены в границах элемента планировочной структуры федеральной территории «Сириус», в котором расположены объекты капитального строительства, указанные в пунктах 6.1, 6.2 настоящего Положения, если иное не предусмотрено настоящим Положением.

6.4. При осуществлении комплексного развития территории нежилой застройки в границы такой территории не могут быть включены многоквартирные дома, дома блокированной застройки, объекты индивидуального жилищного строительства, садовые дома, иные объекты капитального строительства, расположенные на земельных участках, предназначенных для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства, садоводства.

6.5. Земельные участки, находящиеся в границах территории, в отношении которой принято решение о комплексном развитии территории жилой застройки или решение о комплексном развитии территории нежилой застройки, и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества могут быть изъяты для государственных или муниципальных нужд в целях комплексного развития территории в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации, нормативными правовыми актами органов публичной власти федеральной территории «Сириус».

6.6. В целях комплексного развития территории жилой застройки не могут быть изъяты для государственных или муниципальных нужд земельные участки и (или) объекты капитального строительства, поименованные в пунктах 1, 2, 4 части 8 статьи 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

6.7. Комплексное развитие незастроенной территории осуществляется в границах одного или нескольких элементов планировочной структуры,

их частей, в которых расположены земельные участки, относящиеся к муниципальному имуществу федеральной территории «Сириус», земельные участки, находящиеся в федеральной собственности, в отношении которых органы публичной власти федеральной территории «Сириус» осуществляют полномочия собственника в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 18 октября 2021 года № 1764 «Об особенностях осуществления органами публичной власти федеральной территории «Сириус» полномочий собственника в отношении федерального имущества, переданного федеральной территории «Сириус» в соответствии со статьей 43 Федерального закона «О федеральной территории «Сириус», и о внесении изменений в пункт 1 Положения о Федеральном агентстве по управлению государственным имуществом», в том числе с расположеными на них объектами капитального строительства, при условии, что такие земельные участки, объекты капитального строительства не обременены правами третьих лиц, за исключением сервитутов, публичных сервитутов.

6.8. Этапы принятия и реализации решений о комплексном развитии территории жилой застройки, решений о комплексном развитии территории нежилой застройки, решений о комплексном развитии незастроенной территории устанавливаются нормативным правовым актом администрации федеральной территории «Сириус».

VII. Дополнительные гарантии создания комфортной городской среды при комплексном развитии территории

7.1. Администрация федеральной территории «Сириус» обеспечивает дополнительные гарантии создания комфортной городской среды для граждан при комплексном развитии территории через:

1) включение в проекты решений о комплексном развитии территории требований к формированию улично-дорожной сети, парковочного пространства; формированию тротуаров прифасадной зоны (размещение входных групп, информационных конструкций и площадок сезонных (летних) кафе), пешеходной зоны (организация транзита пешеходов, в том числе маломобильных граждан, размещение мест кратковременного отдыха), зоны озеленения (выполнение санитарно-защитной и эстетической функции, размещение газона, деревьев и кустарников), технической зоны (содержание проезжей части, организация посадочных площадок остановок

общественного транспорта, размещение технических средств организации дорожного движения); организации дворовых и внутриквартальных озелененных территорий;

2) утверждение стандартов жилищного строительства на федеральной территории «Сириус», регламентирующих в том числе требования к фасадным решениям, инженерным системам, планировочным решениям, отделке квартир и мест общего пользования;

3) включение в состав проектов планировки территории, подготавливаемых в целях комплексного развития территории, положений, обеспечивающих оценку экономической эффективности принимаемых планировочных решений, ориентировочных затрат на реализацию проекта планировки с указанием этапов и источников финансирования.