

**ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА****ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

окуд

24.02.2022№ 145**О комплексном развитии территории  
нежилой застройки и незастроенных  
территорий в Санкт-Петербурге**

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации и законодательством Санкт-Петербурга Правительство Санкт-Петербурга

**ПОСТАНОВЛЯЕТ:**

1. Утвердить Положение о порядке взаимодействия исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга при комплексном развитии территории нежилой застройки и незастроенных территорий в Санкт-Петербурге.

2. Внести изменение в Положение о Комитете имущественных отношений Санкт-Петербурга, утвержденное постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 16.02.2015 № 98 «О Комитете имущественных отношений Санкт-Петербурга и признании утратившими силу отдельных постановлений Правительства Санкт-Петербурга» (далее – Положение 1), изложив пункты 3.11-1 и 3.11-2 Положения 1 в следующей редакции:

«3.11-1. Заключает от имени Правительства Санкт-Петербурга договоры о комплексном развитии территории нежилой застройки с правообладателями земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости, договоры о комплексном развитии территории нежилой застройки, о комплексном развитии незастроенной территории.

3.11-2. Осуществляет функции по организации и проведению торгов на предоставление объектов недвижимости в соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 26.05.2004 № 282-43 «О порядке предоставления объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, для строительства, реконструкции и приспособления для современного использования», на право заключения договора о комплексном развитии территории».

3. Внести изменение в Положение о Комитете по инвестициям Санкт-Петербурга, утвержденное постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 27.09.2012 № 1042 «О Комитете по инвестициям Санкт-Петербурга» (далее – Положение 2), изложив пункт 3.12 Положения 2 в следующей редакции:

«3.12. Обеспечивать в пределах компетенции Комитета подготовку документации, необходимой для принятия решений о предоставлении объекта недвижимости для строительства, реконструкции, проведения работ по приспособлению для современного использования на инвестиционных условиях, решений о комплексном развитии территории нежилой застройки или незастроенной территории и проведении торгов на право заключения договоров о комплексном развитии территории нежилой

застройки или незастроенной территории, документации, необходимой для заключения договоров о комплексном развитии территории нежилкой застройки с правообладателями земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости, а также утверждать порядок формирования адресного плана подготовки документов для торгов на право строительства, реконструкции, приспособления для современного использования (далее – Адресный план) и Адресный план».

4. Комитету по градостроительству и архитектуре в месячный срок утвердить форму предложений по комплексному развитию территории нежилкой застройки и незастроенных территорий в Санкт-Петербурге и материалов по их обоснованию.

5. Комитету имущественных отношений Санкт-Петербурга в месячный срок разработать и утвердить примерную форму договоров:

о комплексном развитии территории нежилкой застройки;

о комплексном развитии незастроенных территорий;

о комплексном развитии территории нежилкой застройки с правообладателями земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости в случае, предусмотренном в пункте 4 части 7 статьи 66 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

6. Признать утратившим силу постановление Правительства Санкт-Петербурга от 04.07.2019 № 433 «О взаимодействии исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга при реализации в Санкт-Петербурге деятельности по комплексному развитию территории».

7. Контроль за выполнением постановления возложить на вице-губернатора Санкт-Петербурга – руководителя Администрации Губернатора Санкт-Петербурга Пикалёва В.И., вице-губернатора Санкт-Петербурга Соколова М.Ю. и вице-губернатора Санкт-Петербурга Линченко Н.В. по принадлежности вопросов.

Губернатор  
Санкт-Петербурга



*A. D. Beglov*  
А.Д.Беглов

УТВЕРЖДЕНО  
постановлением  
Правительства Санкт-Петербурга  
от 24.02.2022 № 145

**ПОЛОЖЕНИЕ**  
**о порядке взаимодействия исполнительных органов государственной власти**  
**Санкт-Петербурга при комплексном развитии территории нежилой застройки**  
**и незастроенных территорий в Санкт-Петербурге**

**1. Общие положения**

1.1. Настоящее Положение определяет порядок взаимодействия исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга:

при принятии решений о комплексном развитии территории, в границах которой расположены объекты капитального строительства, указанные в частях 4 и 5 статьи 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

при принятии решений о комплексном развитии территории, в границах которой расположены земельные участки, находящиеся в государственной собственности Санкт-Петербурга, либо земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, в том числе с расположенными на них объектами капитального строительства, при условии, что такие земельные участки, объекты капитального строительства не обременены правами третьих лиц;

при заключении договоров о комплексном развитии территории нежилой застройки и незастроенных территорий в Санкт-Петербурге (далее – договоры о комплексном развитии территории) с победителем торгов либо с иным участником торгов;

при заключении договоров о комплексном развитии территории нежилой застройки с правообладателями земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости в соответствии с пунктом 4 части 7 статьи 66 Градостроительного кодекса Российской Федерации (за исключением договоров о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей).

1.2. Для целей настоящего Положения используются следующие понятия и сокращения:

комплексное развитие территории нежилой застройки – комплексное развитие территории, в границах которой расположены объекты капитального строительства, указанные в частях 4 и 5 статьи 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

комплексное развитие незастроенной территории – комплексное развитие территории, в границах которой расположены земельные участки, находящиеся в государственной собственности Санкт-Петербурга, либо земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, в том числе с расположенными на них объектами капитального строительства, при условии, что такие земельные участки, объекты капитального строительства не обременены правами третьих лиц;

решение о комплексном развитии территории (далее – решение о КРТ) – принимаемое Правительством Санкт-Петербурга в соответствии с пунктами 2 и 3 части 2 статьи 66 Градостроительного кодекса Российской Федерации решение о комплексном развитии территории нежилой застройки и незастроенной территории;

правообладатели – правообладатель (правообладатели) земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, расположенных в границах территории, в отношении которой подготовлен проект решения о комплексном развитии нежилкой территории;

сводное заключение – заключение, содержащее информацию о результатах рассмотрения исполнительными органами государственной власти Санкт-Петербурга предложений по комплексному развитию территории и материалов по их обоснованию;

соглашение – соглашение о разграничении обязанностей по осуществлению мероприятий по комплексному развитию территории нежилкой застройки, заключаемое между правообладателями в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации;

перечень предельных параметров – предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, указываемые в решении о КРТ, которые могут не соответствовать предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным Правилами землепользования и застройки Санкт-Петербурга, утвержденными постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 № 524 «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» (далее – Правила землепользования и застройки Санкт-Петербурга):

максимальное значение коэффициента использования территории;

максимальная высота зданий, строений и сооружений на земельных участках;

максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилкой назначения на земельных участках;

минимальная доля озеленения земельных участков;

минимальное количество мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта в границах земельного участка;

Комиссия – Комиссия по комплексному развитию территорий Санкт-Петербурга;

организатор торгов – уполномоченный исполнительный орган государственной власти Санкт-Петербурга;

КБ – Комитет по благоустройству Санкт-Петербурга;

КГА – Комитет по градостроительству и архитектуре;

КГИОП – Комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры;

КИ – Комитет по инвестициям Санкт-Петербурга;

КИО – Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга;

ККИ – Комитет по контролю за имуществом Санкт-Петербурга;

КПОСОЭБ – Комитет по природопользованию, охране окружающей среды и обеспечению экологической безопасности;

КППИТ – Комитет по промышленной политике, инновациям и торговле Санкт-Петербурга;

КРТИ – Комитет по развитию транспортной инфраструктуры Санкт-Петербурга;

КС – Комитет по строительству;

КТ – Комитет по транспорту;

КЭИО – Комитет по энергетике и инженерному обеспечению;

КЭПиСП – Комитет по экономической политике и стратегическому планированию Санкт-Петербурга;

РА – администрация района Санкт-Петербурга, в границах территории которой планируется комплексное развитие территории нежилкой застройки или незастроенной территории;

УФСГРКК – территориальное управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по месту нахождения объекта недвижимости.

1.3. Решение о КРТ, о проведении торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории принимается Правительством Санкт-Петербурга путем принятия постановления Правительства Санкт-Петербурга в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации и настоящим Положением.

1.4. Договор о комплексном развитии территории заключается на основании постановления Правительства Санкт-Петербурга о заключении договора о комплексном развитии территории.

1.5. Формирование условий договора о комплексном развитии территории осуществляется Комиссией в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации и настоящим Положением.

Положение о Комиссии, определяющее порядок ее работы, а также состав Комиссии утверждаются Правительством Санкт-Петербурга.

1.6. Обеспечение согласования включения в границы территории, подлежащей комплексному развитию, земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, находящихся в собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации осуществляется КИ до принятия решения о комплексном развитии такой территории в установленном федеральным законодательством порядке.

1.7. Согласование проектов постановлений Правительства Санкт-Петербурга, подготавливаемых в соответствии с настоящим Положением, осуществляется в соответствии с порядком, установленным Регламентом Правительства Санкт-Петербурга, утвержденным постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 16.12.2003 № 100 (далее – Регламент Правительства Санкт-Петербурга).

1.8. Предоставление земельного участка или земельных участков в аренду без проведения торгов в целях реализации договора о комплексном развитии территории в целях строительства объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, иных объектов капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

## **2. Порядок взаимодействия исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга при подготовке и принятии решений о КРТ**

2.1. Комплексное развитие территории нежилой застройки и незастроенных территорий в Санкт-Петербурге (далее – комплексное развитие территорий) осуществляется на основании обращений исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга, юридических и физических лиц (далее – заинтересованные лица).

2.2. В целях принятия Правительством Санкт-Петербурга решения о КРТ заинтересованные лица направляют в КИ (далее также – уполномоченный орган) обращение о принятии решения о КРТ (далее – обращение), содержащее следующую информацию:

о целях комплексного развития территории с учетом части 1 статьи 64 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

об ориентировочных границах территории, в отношении которой предлагается принять решение о КРТ;

о необходимости внесения изменений в Генеральный план Санкт-Петербурга, утвержденный Законом Санкт-Петербурга от 21.12.2005 № 728-99 «О Генеральном плане Санкт-Петербурга» (далее – Генеральный план Санкт-Петербурга), и (или) Правила землепользования и застройки Санкт-Петербурга;

предложения по основным видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, по предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, в том числе которые могут не соответствовать основным видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельным параметрам разрешенного

строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным Правилами землепользования и застройки Санкт-Петербурга;

предложения по характеристикам объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения, планируемыми объемам объектов капитального строительства;

иные сведения.

2.3. Уполномоченный орган в течение 10 рабочих дней со дня поступления обращения принимает решение о его возврате и уведомляет заинтересованное лицо о принятом решении в случае, если территория, указанная в обращении, полностью расположена за границами территории комплексного развития, установленными на карте градостроительного зонирования в составе Правил землепользования и застройки Санкт-Петербурга.

2.4. При отсутствии основания для возврата обращения, предусмотренного в пункте 2.3 настоящего Положения, КИ в течение двух рабочих дней после истечения срока, указанного в пункте 2.3 настоящего Положения, направляет обращение в Комиссию на рассмотрение.

2.5. По результатам рассмотрения обращения Комиссия в течение 15 рабочих дней со дня поступления обращения в Комиссию принимает одно из следующих решений:

о целесообразности комплексного развития территории в соответствии с поступившим обращением;

о нецелесообразности комплексного развития территории в соответствии с поступившим обращением.

2.6. В случае принятия Комиссией решения, предусмотренного в абзаце втором пункта 2.5 настоящего Положения, Комиссия в течение двух рабочих дней со дня проведения заседания Комиссии направляет обращение и протокол Комиссии в уполномоченный орган.

В случае принятия Комиссией решения, предусмотренного в абзаце третьем пункта 2.5 настоящего Положения, Комиссия в течение двух рабочих дней со дня проведения заседания Комиссии направляет обращение и протокол Комиссии заинтересованному лицу.

2.7. В случае, предусмотренном в абзаце первом пункта 2.6 настоящего Положения, уполномоченный орган не позднее пяти рабочих дней после поступления обращения и протокола Комиссии направляет запросы в исполнительные органы государственной власти Санкт-Петербурга для подготовки заключения, содержащего сведения, необходимые для формирования условий договора о комплексном развитии территории (далее – исходные сведения):

2.7.1. Заключение КИО должно содержать:

сведения о земельных участках, образующих территорию, в отношении которой принимается решение о КРТ (кадастровых номерах земельных участков (при наличии), их площади, виде разрешенного использования, местоположении, перечне расположенных на таких земельных участках объектов недвижимости, правах, ограничениях (обременениях) прав на такие земельные участки и расположенные на них объекты; наличии в границах территории зон с особыми условиями использования территории, зон действий публичных (частных) сервитутов; наличии решения о резервировании земельных участков и сроке действия решения об указанном резервировании; наличии решения об изъятии земельных участков для государственных нужд; поступлении в отношении земельных участков заявления о предварительном согласовании его предоставления для целей, не связанных со строительством, или заявления о предоставлении земельного участка для целей, не связанных со строительством, с указанием сведений о принятии решения об отказе в предварительном согласовании предоставления земельного участка для целей, не связанных со строительством, или решения об отказе в его предоставлении для целей, не связанных со строительством; наличии решения о предварительном

согласовании предоставления земельных участков для целей, не связанных со строительством, сроке действия указанного решения; поступлении в отношении земельных участков заявления о проведении аукциона по продаже земельного участка для целей, не связанных со строительством, аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для целей, не связанных со строительством; размещении информационного сообщения о проведении аукциона в отношении земельных участков для целей, не связанных со строительством; наличии разрешения на использование земель или земельных участков, находящихся в государственной собственности.

2.7.2. Заключение КБ должно содержать:

сведения о существующих и планируемых к размещению в границах территории объектах предоставления коммунальных услуг, затрагивающих компетенцию КБ (гараж(гараж-стоянка), плоскостная стоянка автомобилей открытого хранения для обслуживания и хранения грузовых автомобилей и иной техники, в том числе аварийной, используемой для содержания автомобильных дорог регионального значения в Санкт-Петербурге и территорий зеленых насаждений, а также снегоплавильные, снегоприемные пункты); наличии территорий зеленых насаждений общего пользования городского значения, территорий зеленых насаждений общего пользования резерва озеленения, территорий зеленых насаждений, выполняющих специальные функции (в части уличного озеленения); существующих автомобильных дорогах регионального значения в Санкт-Петербурге; лесах в соответствии с приказом Министерства природных ресурсов и экологии Российской Федерации от 30.10.2013 № 464 «Об утверждении Перечня видов информации, содержащейся в государственном лесном реестре, предоставляемой в обязательном порядке, и условий ее предоставления», а также об ограничениях по использованию лесных участков; наличии государственных программ Санкт-Петербурга или адресных программ, предусматривающих развитие благоустройства территории; планируемых к размещению зонах с особыми условиями использования территории, относящихся к компетенции КБ, в том числе о планируемых границах и размерах таких зон, а также об ограничениях по использованию территории в границах таких зон.

2.7.3. Заключение КГИОП должно содержать:

сведения о границах территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, территорий выявленных объектов культурного наследия, территорий зон охраны объектов культурного наследия, защитных зон объектов культурного наследия, режимах использования земель в границах зон охраны объектов культурного наследия и режимах использования территорий объектов культурного наследия, а также о границах территории исторического поселения федерального значения город Санкт-Петербург и предмете охраны исторического поселения федерального значения город Санкт-Петербург.

Приложением к заключению КГИОП являются правовые акты об утвержденном предмете охраны объектов культурного наследия, охранных обязательствах (при наличии).

2.7.4. Заключение КГА должно содержать:

сведения о соответствии обращения Генеральному плану Санкт-Петербурга, Правилам землепользования и застройки Санкт-Петербурга, о наличии документации по планировке территории;

сведения о возможности реализации комплексного развития территории в соответствии с обращением при необходимости внесения изменений в Генеральный план Санкт-Петербурга и Правила землепользования и застройки Санкт-Петербурга;

предложения по основным видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, по предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

предложения о границах территории, в отношении которой планируется принять решение о КРТ.

2.7.5. Заключение КЭПиСП должно содержать:

сведения о прогнозах потребности в обеспеченности территории объектами социальной инфраструктуры в сферах образования, здравоохранения, физической культуры и спорта, социальной защиты населения, культуры.

2.7.6. Заключение ККИ должно содержать:

сведения о фактическом использовании земельных участков, расположенных в границах территории, находящихся в государственной собственности Санкт-Петербурга или государственная собственность на которые не разграничена.

2.7.7. Заключение КПООСОЭБ должно содержать:

сведения об особо охраняемых природных территориях, включая сведения о статусе, границах, режиме особой охраны этих территорий; планируемых к созданию особо охраняемых природных территориях и их ориентировочных границах; водных объектах и береговых полосах; объектах мелиоративных систем и отдельно расположенных гидротехнических сооружениях; установленных и планируемых к установлению зонах с особыми условиями использования территорий, относящихся к компетенции КПООСОЭБ, в том числе о границах (планируемых границах) и размерах таких зон, а также об ограничениях по использованию территории в границах таких зон; ограничениях в сфере недропользования; сведения о существующих и планируемых к размещению в границах территории объектах специальной деятельности в части объектов обработки, утилизации, обезвреживания, размещения отходов; существующих и планируемых к размещению контейнерных площадках.

2.7.8. Заключение КРТИ должно содержать:

сведения о текущих и планируемых мероприятиях по развитию транспортной инфраструктуры на прилегающих территориях; о возможностях подключения территории к существующей улично-дорожной сети; планируемых работах по благоустройству территории в части проектирования пешеходных территорий, относящихся к компетенции КРТИ; наличии государственных программ Санкт-Петербурга или адресных инвестиционных программ, предусматривающих строительство объектов транспортной инфраструктуры.

2.7.9. Заключение КС должно содержать:

сведения о наличии мероприятий, реализация которых осуществляется КС в соответствии с решениями о бюджетных инвестициях в объекты государственной собственности Санкт-Петербурга.

2.7.10. Заключение КЭИО должно содержать:

сведения о существующих и планируемых объектах коммунальной инфраструктуры в сфере инженерного обеспечения, в том числе объектах, включенных в схему и программу развития электроэнергетики Санкт-Петербурга, схему теплоснабжения Санкт-Петербурга, схему водоснабжения и водоотведения Санкт-Петербурга и региональную программу газификации Санкт-Петербурга; установленных и планируемых к установлению зонах с особыми условиями использования территории, относящихся к компетенции КЭИО, в том числе о планируемых границах и размерах таких зон, а также об ограничениях по использованию территории в границах таких зон; наличии государственных программ Санкт-Петербурга или адресных инвестиционных программ, предусматривающих строительство систем коммунальной инфраструктуры. Указанные в настоящем пункте сведения включают полученную КЭИО информацию от подведомственных КЭИО ресурсоснабжающих организаций.

2.7.11. Заключение КППИТ должно содержать:

сведения о производственных зонах Санкт-Петербурга и(или) объектах, имеющих производственное назначение (в случае, если территория находится в производственной зоне), а также об особых экономических зонах на территории Санкт-Петербурга (в случае,



если территория находится в границах особой экономической зоны); планируемых к установлению зонах с особыми условиями использования территории, относящихся к компетенции КППИТ, в том числе о планируемых границах и размерах таких зон, а также об ограничениях по использованию территории в границах таких зон.

2.7.12. Заключение КТ должно содержать:

сведения о существующих и планируемых объектах транспортной инфраструктуры, относящихся к компетенции КТ, в том числе объектах, включенных в государственные программы Санкт-Петербурга или адресную инвестиционную программу, необходимых для развития территории, их местоположении; предложениях об очередности планируемого развития территории, этапах проектирования, строительства, реконструкции таких объектов; маршрутах регулярных перевозок наземного пассажирского маршрутного транспорта общего пользования, а также размещении велосипедных дорожек.

2.7.13. Заключение РА должно содержать:

сведения о размещенных и планируемых к размещению на территории объектах благоустройства, зеленых насаждений, а также предложения по развитию объектов благоустройства, размещению зеленых насаждений, которые необходимо выполнить при комплексном развитии территории; мероприятия в сфере благоустройства в пределах компетенции РА;

сведения о фактических показателях обеспеченности территории объектами социальной инфраструктуры в сферах образования, здравоохранения, физической культуры и спорта, социальной защиты населения, культуры.

2.8. Исполнительные органы государственной власти Санкт-Петербурга, указанные в пункте 2.7 настоящего Положения, готовят заключения по запросу уполномоченного органа в течение 14 рабочих дней.

2.9. Уполномоченный орган не позднее четырех рабочих дней после получения заключения, предусмотренного пунктом 2.7.1 настоящего Положения, направляет в УФСГРКК запрос о получении сведений об объектах недвижимости, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости (далее – сведения ЕГРН), расположенных в границах территории, в отношении которой планируется принятие решения о КРТ.

2.10. Уполномоченный орган в течение 15 рабочих дней после получения заключений, указанных в пункте 2.7 настоящего Положения, и сведений ЕГРН обеспечивает подготовку исходных сведений, в состав которых также включается заключение КИ, содержащее сведения о соответствии предложенного комплексного развития территории задачам, связанным с созданием благоприятного инвестиционного климата в Санкт-Петербурге и привлечением инвестиций в недвижимость, и направляет указанные документы с приложением обращения и протокола Комиссии в КГА.

2.11. КГА в течение 60 календарных дней со дня поступления документов, предусмотренных в пункте 2.10 настоящего Положения, обеспечивает подготовку предложений по комплексному развитию территорий и материалов по их обоснованию в соответствии с формой, установленной правовым актом КГА.

2.11.1. Предложения по комплексному развитию территории включают:

предложения по организации планировочной структуры территории в сопряжении с планировочной структурой прилегающих территорий, в том числе предложения по характеристикам планируемого развития территории в границах существующих и планируемых элементов планировочной структуры, в том числе по плотности и параметрам застройки территории, доле территорий общего пользования, по характеристикам объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения, по инженерному обеспечению территории;

предложения по размещению и параметрам объектов регионального значения;

предложения по развитию сети общественного транспорта, путей пешеходного и велосипедного движения;

предложения по благоустройству территории, включая предложения по размещению зеленых насаждений;

предложения по сохранению и использованию объектов культурного наследия (при наличии указанных объектов);

показатели благоприятных условий проживания граждан, обновления среды жизнедеятельности и территорий общего пользования, значения указанных показателей, а также экономический эффект комплексного развития территории, достигаемые в результате выполнения мероприятий по комплексному развитию территории;

иные предложения по комплексному развитию территории.

2.11.2. Материалы по обоснованию предложений по комплексному развитию территорий включают характеристику градостроительного и социально-экономического значения территории в общегородском и районном масштабах, характеристику существующего положения и ограничений развития территории, сведения и расчеты, обосновывающие предложения по комплексному развитию территории, их соответствие требованиям действующего законодательства, целям и задачам стратегии социально-экономического развития Санкт-Петербурга.

Материалы по обоснованию предложений по комплексному развитию территорий состоят из текстовой и графической частей.

2.12. КГА направляет документы, предусмотренные в пункте 2.11 настоящего Положения, в уполномоченный орган в срок, указанный в пункте 2.11 настоящего Положения.

2.13. Уполномоченный орган в течение двух рабочих дней со дня поступления документов, указанных в пункте 2.12 настоящего Положения, направляет подготовленные КГА предложения по комплексному развитию территорий и материалы по их обоснованию в исполнительные органы государственной власти Санкт-Петербурга, указанные в пункте 2.7 настоящего Положения, за исключением КГА, для подготовки заключений по указанным документам в пределах их компетенции.

2.14. Исполнительные органы государственной власти Санкт-Петербурга, указанные в пункте 2.7 настоящего Положения, за исключением КГА, готовят заключения в течение семи рабочих дней и направляют их в уполномоченный орган.

2.15. Уполномоченный орган в течение 15 рабочих дней со дня поступления документов, предусмотренных в пункте 2.14 настоящего Положения, осуществляет подготовку сводного заключения, проекта решения о КРТ и направляет их в Комиссию с приложением предложений по комплексному развитию территорий и материалов по их обоснованию.

Сводное заключение включает заключения, указанные в пункте 2.14 настоящего Положения, а также заключение уполномоченного органа на подготовленные КГА предложения по комплексному развитию территорий и материалы по их обоснованию в пределах своей компетенции.

2.16. В проект решения о КРТ включаются сведения, предусмотренные в пунктах 1 – 6 части 1 статьи 67 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

В проект решения о КРТ могут включаться сведения:

об обеспечении выполнения работ по сохранению объектов культурного наследия, расположенных в границах территории, в отношении которой подготовлен проект решения о КРТ, на основании задания на выполнение работ по сохранению объектов культурного наследия;

о максимальной общей площади квартир;

о размещении и параметрах объектов социальной, транспортной и инженерной инфраструктур, содержащиеся в предложениях по комплексному развитию территории, подготовленных в соответствии с пунктом 2.11 настоящего Положения;

о целесообразности привлечения средств бюджета Санкт-Петербурга для реализации решения о КРТ, а также о возможности привлечения внебюджетных источников финансирования, направленных на реализацию решения о КРТ;

о финансово-экономическом обосновании решения о КРТ.

2.17. По результатам рассмотрения поступивших в Комиссию документов Комиссия принимает одно из следующих решений:

об одобрении проекта решения о КРТ;

об отклонении проекта решения о КРТ.

2.18. В случае принятия Комиссией решения, предусмотренного в абзаце третьем пункта 2.17 настоящего Положения, проект решения о КРТ повторно рассматривается Комиссией в течение семи рабочих дней после доработки предложений по комплексному развитию территории и материалов их обоснованию.

Доработка предложений по комплексному развитию территории и материалов по их обоснованию осуществляется КГА в срок, не превышающий 30 дней.

Повторное направление проекта решения о КРТ и документов, предусмотренных в пункте 2.15 настоящего Положения, на рассмотрение Комиссии осуществляется в срок, указанный в абзаце втором настоящего пункта.

2.19. Уполномоченный орган осуществляет подготовку проекта постановления Правительства Санкт-Петербурга о принятии решения о КРТ не позднее чем через 10 рабочих дней:

со дня истечения срока, установленного в пункте 4 части 7 статьи 66 Градостроительного кодекса Российской Федерации (при принятии решения о комплексном развитии территории нежилой застройки);

со дня принятия Комиссией решения об одобрении проекта решения о КРТ (при принятии решения о комплексном развитии территории незастроенной территории).

2.20. Согласование проекта постановления Правительства Санкт-Петербурга о принятии решения о КРТ производится на совещании у вице-губернатора Санкт-Петербурга, отвечающего за решение вопросов инвестиционной политики, транспорта и туризма, вопросов промышленной и научно-технической политики Санкт-Петербурга, развития предпринимательства и потребительского рынка, в порядке, установленном Регламентом Правительства Санкт-Петербурга (далее – совещание у вице-губернатора Санкт-Петербурга).

2.21. Решение о КРТ подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования нормативных правовых актов Правительства Санкт-Петербурга.

2.22. Уполномоченный орган не позднее семи рабочих дней после принятия Правительством Санкт-Петербурга решения о КРТ направляет его в Комиссию с приложением предложений по комплексному развитию территории и материалов по их обоснованию, исходных сведений.

2.23. Комиссия в течение 40 рабочих дней со дня получения документов, указанных в пункте 2.22 настоящего Положения, формирует условия договора о комплексном развитии территории, определяет конкурсные условия (в случае проведения торгов в форме конкурса), рекомендует к определению форму торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории.

2.24. Комиссия в течение 10 рабочих дней после истечения срока, указанного в пункте 2.23 настоящего Положения, направляет в уполномоченный орган протокол Комиссии, содержащий сформированные условия договора о комплексном развитии территории, конкурсные условия (в случае проведения торгов в форме конкурса), рекомендации о форме торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории.

2.25. КИ в течение семи дней после получения протокола Комиссии, указанного в пункте 2.24 настоящего Положения:

2.25.1. Обеспечивает выполнение лицом, отвечающим требованиям, установленным для лиц, осуществляющих оценочную деятельность, отчета об оценке рыночной стоимости земельных участков, расположенных в границах территории, в отношении которой заключается договор о комплексном развитии территории (далее – отчет об оценке) (за исключением случаев проведения торгов в форме конкурса).

2.25.2. Осуществляет подготовку и обеспечивает направление на согласование проекта постановления Правительства Санкт-Петербурга о проведении торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории в порядке, предусмотренном Регламентом Правительства Санкт-Петербурга. При осуществлении КИ действий в соответствии с пунктом 2.25.1 настоящего Положения подготовка соответствующего проекта постановления Правительства Санкт-Петербурга осуществляется в течение двух дней после получения КИ отчета об оценке.

2.26. КИ в течение трех дней со дня вступления в силу постановления Правительства Санкт-Петербурга о проведении торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории направляет организатору указанных торгов документы, необходимые для организации и проведения в установленном порядке указанных торгов.

2.27. Договор о комплексном развитии территории заключается между Правительством Санкт-Петербурга в лице КИО, с одной стороны, и победителем торгов, указанных в пункте 2.26 настоящего Положения, иным лицом в случае уклонения победителя указанных торгов от заключения такого договора или признания указанных торгов несостоявшимися, с другой стороны, в установленном федеральным законодательством порядке.

### **3. Особенности порядка взаимодействия исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга с правообладателями**

3.1. Уполномоченный орган не позднее 10 рабочих дней со дня принятия Комиссией решения, предусмотренного в абзаце втором пункта 2.17 настоящего Положения, обеспечивает опубликование проекта решения о КРТ с приложенными предложениями по комплексному развитию территории и материалами по их обоснованию в порядке, установленном для официального опубликования нормативных правовых актов Правительства Санкт-Петербурга, а также на своем официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

3.2. Направление предложения об осуществлении комплексного развития территории нежилой застройки правообладателям с приложением проекта решения о КРТ осуществляется уполномоченным органом в течение пяти рабочих дней после дня опубликования проекта решения о КРТ.

3.3. Предложение, предусмотренное в пункте 3.2 настоящего Положения, направляется уполномоченным органом юридическим лицам по адресу, указанному в Едином государственном реестре юридических лиц. В случае возврата указанного предложения с почтовой отметкой о невозможности вручения адресату такой правообладатель считается уведомленным надлежащим образом.

Предложение, предусмотренное в пункте 3.2 настоящего Положения, направляется уполномоченным органом физическим лицам по адресу нахождения объекта недвижимости согласно сведениям ЕГРН заказным письмом с уведомлением о вручении.

3.4. В случае, если по истечении 45 дней со дня получения правообладателями предложения, указанного в пункте 3.2 настоящего Положения, в уполномоченный орган не поступило письменное согласие на заключение договора о комплексном развитии территории нежилой застройки от всех правообладателей с приложением заключенного между ними в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации

соглашения, осуществление подготовки проекта постановления Правительства Санкт-Петербурга о принятии решения о КРТ, его согласование, принятие решения о проведении торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории и его заключение осуществляются в порядке, предусмотренном в пунктах 2.19 – 2.27 настоящего Положения.

3.5. В случае поступления в течение срока, указанного в пункте 3.4 настоящего Положения, в уполномоченный орган согласия на заключение договора о комплексном развитии территории нежилкой застройки, выраженного в письменной форме всеми правообладателями, и заключенного между ними в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации соглашения уполномоченный орган осуществляет подготовку проекта постановления Правительства Санкт-Петербурга о принятии решения о КРТ, его согласование, а также опубликование решения о КРТ в порядке, предусмотренном в пунктах 2.19 – 2.21 настоящего Положения.

3.6. Уполномоченный орган не позднее пяти рабочих дней со дня опубликования решения о КРТ направляет документы, указанные в пункте 3.5 настоящего Положения, в Комиссию в целях формирования условий договора о комплексном развитии территории нежилкой застройки.

3.7. Комиссия не позднее 40 рабочих дней после поступления документов, предусмотренных в пункте 3.6 настоящего Положения, на основании решения о КРТ, предложений по комплексному развитию территории и материалов по их обоснованию формирует условия договора о комплексном развитии территории нежилкой застройки и направляет их в уполномоченный орган.

3.8. Уполномоченный орган в течение двух дней после получения документов, указанных в пункте 3.7 настоящего Положения, осуществляет подготовку проекта постановления Правительства Санкт-Петербурга о заключении договора о комплексном развитии территории нежилкой застройки в порядке, предусмотренном Регламентом Правительства Санкт-Петербурга.

3.9. Уполномоченный орган в течение трех дней со дня вступления в силу постановления Правительства Санкт-Петербурга о заключении договора о комплексном развитии территории нежилкой застройки направляет в КИО документы, необходимые для заключения указанного договора, в том числе направляются согласие на заключение договора о комплексном развитии территории нежилкой застройки, выраженное в письменной форме всеми правообладателями, и заключенное между ними в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации соглашение.

#### **4. Порядок определения начальной цены торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории**

4.1. Начальная цена торгов, проводимых в форме аукциона, на право заключения договора о комплексном развитии территории нежилкой застройки, за исключением случаев заключения договора о комплексном развитии территории нежилкой застройки с правообладателем (правообладателями) в соответствии с пунктами 2 и 4 части 7 статьи 66 Градостроительного кодекса Российской Федерации; договора о комплексном развитии незастроенной территории, устанавливается равной размеру арендной платы за земельный участок (земельные участки), который будет предоставлен победителю аукциона или иному участнику аукциона в целях исполнения им договора о комплексном развитии территории, которая подлежит уплате указанным лицом за 12 календарных месяцев со дня, следующего за днем заключения договора о комплексном развитии территории.

4.2. Размер арендной платы в отношении указанного в пункте 4.1 настоящего Положения земельного участка (земельных участков) определяется на основании рыночной стоимости права аренды земельных участков, определяемой в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

4.3. В случае, если предметом аукциона является право на заключение договора о комплексном развитии территории в отношении части подлежащей такому развитию территории, размер арендной платы определяется исходя из площади земельного участка (земельных участков), составляющего определенную в договоре о комплексном развитии территории часть подлежащую комплексному развитию территории.

