

Статья 5. Территория инновационного научно-технологического центра

1. Земельные участки, расположенные в границах территории инновационного научно-технологического центра, могут принадлежать Российской Федерации, федеральной территории "Сириус", фонду, управляющей компании, инициатору проекта на праве собственности или праве аренды (субаренды), муниципальному образованию - на праве собственности, субъекту Российской Федерации, организации с участием государства - на праве собственности, праве аренды (субаренды) или безвозмездного пользования, а также иным физическим и юридическим лицам - на праве собственности, праве аренды (субаренды) или безвозмездного пользования в случае включения таких земельных участков в границы территории инновационного научно-технологического центра в соответствии с частью 24 настоящей статьи.
2. Не допускается распоряжение фондом земельными участками, расположенными в границах территории инновационного научно-технологического центра, принадлежащими фонду на праве собственности или праве аренды, за исключением следующих случаев:
 - 1) передача таких земельных участков в аренду (субаренду) управляющей компании;
 - 2) передача таких земельных участков в собственность организации с участием государства по договору купли-продажи в соответствии с частями 4 и 5 настоящей статьи;
 - 3) передача таких земельных участков в аренду организации с участием государства по договору аренды, в безвозмездное пользование по договору безвозмездного пользования в соответствии с частью 4 настоящей статьи;
 - 4) передача таких земельных участков в безвозмездное пользование по договору безвозмездного пользования субъекту Российской Федерации в соответствии с частью 17 настоящей статьи;
 - 5) передача Российской Федерации, субъекту Российской Федерации, федеральной территории "Сириус" либо муниципальному образованию земельных участков, принадлежащих фонду на праве собственности, в целях обеспечения создания и (или) развития инфраструктуры инновационного научно-технологического центра, в том числе в соответствии с концессионным соглашением, целями которого являются исключительно обеспечение реализации проекта и создание и (или) развитие инфраструктуры инновационного научно-технологического центра.
3. Передача фондом земельных участков в случаях, определенных частью 2 настоящей статьи, допускается исключительно в целях обеспечения реализации проекта и создания и (или) развития инфраструктуры инновационного научно-технологического центра. По предложению организации с участием государства или исполнительного органа субъекта Российской Федерации срок действия договора безвозмездного пользования, заключаемого в соответствии с пунктами 3 и 4 части 2 настоящей статьи, может составлять 49 лет.
4. Передача фондом земельного участка, расположенного в границах территории инновационного научно-технологического центра, в случаях, предусмотренных пунктами 2 и 3 части 2 настоящей статьи, осуществляется при одновременном выполнении следующих требований:
 - 1) принятие наблюдательным советом фонда решения о возможности совершения сделки по передаче земельного участка в соответствии с частью 22 настоящей статьи;
 - 2) включение организации с участием государства в реестр лиц, участвующих в реализации проекта, в соответствии с частью 3¹ статьи 14 настоящего Федерального закона;
 - 3) наличие заключения управляющей компании о соответствии назначения объектов инфраструктуры, строительство которых планируется, направлениям деятельности инновационного научно-технологического центра, выданного в соответствии с частью 20 настоящей статьи по результатам проведения оценки концепции планируемого строительства, разработанной

организацией с участием государства.

5. Передача фондом земельного участка, расположенного в границах территории инновационного научно-технологического центра, в собственность организации с участием государства осуществляется при одновременном выполнении требований, предусмотренных частью 4 настоящей статьи, и следующих требований:

1) Правительством Российской Федерации по предложению фонда, согласованному с уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, одобрен перечень (внесение изменений в перечень) земельных участков и иных объектов недвижимого имущества, подлежащих передаче фондом в собственность организации с участием государства, или Правительством Российской Федерации принято решение о создании инновационного научно-технологического центра, включающее решение об одобрении перечня земельных участков и иных объектов недвижимого имущества, подлежащих передаче фондом в собственность организации с участием государства;

2) между фондом и организацией с участием государства заключено соглашение о создании объектов инфраструктуры инновационного научно-технологического центра, предусмотренное частью 7 настоящей статьи.

6. Требования к содержанию предложения фонда, предусмотренного пунктом 1 части 5 настоящей статьи, устанавливаются уполномоченным федеральным органом исполнительной власти.

7. Соглашение о создании объектов инфраструктуры инновационного научно-технологического центра должно содержать:

1) сведения о местоположении, площади и границах территории, в рамках которой организация с участием государства обязуется создать объекты инфраструктуры инновационного научно-технологического центра, соответствующие концепции планируемого строительства, разработанной организацией с участием государства, и не являющиеся жилыми помещениями;

2) параметры и сроки планируемого строительства, реконструкции объектов инфраструктуры инновационного научно-технологического центра, соответствующие концепции планируемого строительства, разработанной организацией с участием государства;

3) обязанность организации с участием государства в установленный соглашением о создании объектов инфраструктуры инновационного научно-технологического центра срок за свой счет разработать документацию по планировке территории инновационного научно-технологического центра или инициировать внесение изменений в утвержденную документацию по планировке территории инновационного научно-технологического центра;

4) реквизиты решения Правительства Российской Федерации о создании инновационного научно-технологического центра, включающего перечень земельных участков и иных объектов недвижимого имущества, подлежащих передаче фондом в собственность организации с участием государства, и (или) решения Правительства Российской Федерации об одобрении перечня (о внесении изменений в перечень) земельных участков и иных объектов недвижимого имущества, подлежащих передаче фондом в собственность организации с участием государства;

5) реквизиты решения наблюдательного совета фонда о возможности заключения договора купли-продажи;

6) реквизиты заключения управляющей компании о соответствии назначения объектов инфраструктуры, строительство которых планируется, направлениям деятельности инновационного научно-технологического центра;

7) обязанность фонда и организации с участием государства заключить договор купли-продажи земельных участков и иных объектов недвижимого имущества согласно утвержденному Правительством Российской Федерации перечню таких земельных участков и иных объектов недвижимого имущества;

8) срок заключения договора купли-продажи земельных участков и иных объектов недвижимого

имущества;

9) цены продажи земельных участков и иных объектов недвижимого имущества согласно одобренному Правительством Российской Федерации перечню таких земельных участков и иных объектов недвижимого имущества, определенные по рыночной стоимости земельных участков и иных объектов недвижимого имущества в соответствии с законодательством об оценочной деятельности;

10) обязанность организации с участием государства передать в собственность фонда и обязанность фонда принять находящиеся в собственности организации с участием государства земельные участки и иные объекты недвижимого имущества, ранее полученные организацией с участием государства в собственность по договору, указанному в пункте 7 настоящей части, а также сроки и порядок их передачи в случае исключения организации с участием государства из реестра лиц, участвующих в реализации проекта, в соответствии с частью 5¹ статьи 14 настоящего Федерального закона;

11) недопустимость одностороннего отказа фонда от исполнения данного соглашения, за исключением случая исключения организации с участием государства из реестра лиц, участвующих в реализации проекта, в соответствии с частью 5¹ статьи 14 настоящего Федерального закона.

8. Соглашение, предусмотренное частью 7 настоящей статьи, подлежит заключению не позднее десяти дней со дня включения организации с участием государства в реестр лиц, участвующих в реализации проекта, в соответствии с частью 3¹ статьи 14 настоящего Федерального закона.

9. В случае передачи фондом земельного участка, расположенного в границах территории инновационного научно-технологического центра, в собственность организации с участием государства земельный участок, подлежащий передаче, должен быть образован в соответствии с земельным законодательством за счет средств организации с участием государства.

10. Договор купли-продажи земельного участка, расположенного в границах территории инновационного научно-технологического центра, заключаемый фондом и организацией с участием государства, должен содержать условие о внесении организацией с участием государства всей выкупной цены, предусмотренной договором купли-продажи земельного участка, до подачи организацией с участием государства заявления о государственной регистрации перехода права собственности на указанный земельный участок.

11. Форма договора купли-продажи земельного участка, указанного в части 10 настоящей статьи, устанавливается уполномоченным федеральным органом исполнительной власти.

12. В случае, если на земельном участке, в отношении которого заключается договор купли-продажи, расположены объекты недвижимого имущества (объекты инфраструктуры), соответствующие объекты передаются фондом в собственность организации с участием государства на основании указанного договора.

13. Не допускается распоряжение земельными участками, расположенными в границах территории инновационного научно-технологического центра, переданными в собственность в соответствии с пунктом 5 части 2 настоящей статьи (в том числе их обременение), за исключением случаев:

- 1) передачи таких земельных участков в собственность фонду;
- 2) передачи таких земельных участков в аренду управляющей компании;
- 3) передачи таких земельных участков в аренду концессионеру в соответствии с Федеральным законом от 21 июля 2005 года № 115-ФЗ "О концессионных соглашениях".

14. Не допускается распоряжение организацией с участием государства земельными участками, расположенными в границах территории инновационного научно-технологического центра, принадлежащими ей на праве собственности (в том числе их обременение), за исключением случаев:

- 1) передачи таких земельных участков в собственность фонду;
- 2) передачи таких земельных участков в аренду или доверительное управление управляющей компании.

15. Фонд и организация с участием государства за нарушение требований, установленных частями 2 - 5 и 16 настоящей статьи, несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

16. Средства, полученные фондом от передачи земельного участка организации с участием государства, в соответствии с решением наблюдательного совета фонда могут быть направлены исключительно на создание и (или) развитие инфраструктуры инновационного научно-технологического центра в соответствии с направлениями его деятельности.

17. Передача фондом земельного участка, расположенного в границах территории инновационного научно-технологического центра, субъекту Российской Федерации по договору безвозмездного пользования осуществляется при одновременном выполнении следующих требований:

1) принятие наблюдательным советом фонда решения о возможности совершения сделки по передаче земельного участка в соответствии с частью 22 настоящей статьи;

2) наличие заключения управляющей компании о соответствии назначения объектов инфраструктуры, строительство которых планируется, направлениям деятельности инновационного научно-технологического центра, выданного в соответствии с частью 20 настоящей статьи по результатам проведения оценки концепции планируемого строительства, разработанной уполномоченным исполнительным органом субъекта Российской Федерации.

18. В целях получения заключения о соответствии назначения объектов инфраструктуры, строительство которых планируется, направлениям деятельности инновационного научно-технологического центра организация с участием государства либо уполномоченный исполнительный орган субъекта Российской Федерации направляет в управляющую компанию концепцию планируемого строительства, которая должна содержать цели и задачи создания объектов инфраструктуры, их функциональное назначение, схему планировочной организации земельного участка.

19. Управляющая компания проводит оценку подготовленной организацией с участием государства либо уполномоченным исполнительным органом субъекта Российской Федерации концепции планируемого строительства в срок, не превышающий сорока пяти дней со дня ее направления организацией с участием государства либо уполномоченным исполнительным органом субъекта Российской Федерации.

20. По результатам проведенной оценки концепции планируемого строительства управляющая компания утверждает заключение о соответствии назначения объектов инфраструктуры, строительство которых планируется, направлениям деятельности инновационного научно-технологического центра либо заключение о несоответствии назначения объектов инфраструктуры, строительство которых планируется, направлениям деятельности инновационного научно-технологического центра и не позднее трех рабочих дней со дня утверждения направляет соответствующее заключение организации с участием государства и фонду либо уполномоченному исполнительному органу субъекта Российской Федерации и фонду.

21. Генеральный директор фонда в течение десяти дней со дня получения заключения о соответствии назначения объектов инфраструктуры, строительство которых планируется, направлениям деятельности инновационного научно-технологического центра направляет наблюдательному совету фонда материалы, включающие копию указанного заключения, концепцию планируемого строительства, проект договора, на основании которого планируется осуществить передачу земельного участка, а также проект соглашения, предусмотренного частью 7 настоящей статьи, в случае, если планируется передача земельного участка в собственность организации с участием государства, для рассмотрения вопроса о возможности совершения сделки по передаче земельного участка.

22. Решение наблюдательного совета фонда о возможности (невозможности) совершения сделки по передаче земельного участка подлежит принятию в течение пятнадцати дней со дня поступления

материалов, предусмотренных частью 21 настоящей статьи.

23. Расторжение фондом договора безвозмездного пользования или договора аренды, которые заключены с организацией с участием государства, и (или) отказ фонда от заключения указанного договора в одностороннем порядке не допускаются, за исключением случая исключения организации с участием государства из реестра лиц, участвующих в реализации проекта, в соответствии с частью 5¹ статьи 14 настоящего Федерального закона.

24. Допускается включение в границы территории инновационного научно-технологического центра земельных участков, находящихся в собственности физических и юридических лиц, а также земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и предоставленных иным физическим и (или) юридическим лицам, в случае заключения такими лицами соглашения с фондом на включение в границы территории инновационного научно-технологического центра земельных участков, находящихся в их собственности и (или) предоставленных им. Соглашение с физическими и юридическими лицами, заключенное в соответствии с настоящей частью, не является основанием для возникновения соответствующего права (собственности, аренды) у фонда. Порядок и условия заключения соглашения физическими и юридическими лицами, являющимися собственниками земельных участков или пользователями земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, на включение указанных земельных участков в границы территории инновационного научно-технологического центра определяются Правительством Российской Федерации.

25. Земельные участки, расположенные в границах территории инновационного научно-технологического центра, могут быть предоставлены управляющей компанией в аренду (субаренду) на льготных условиях Российской Федерации (в лице Правительства Российской Федерации или в лице исполнительно-распорядительного органа федеральной территории "Сириус"), субъектам Российской Федерации при условии использования таких земельных участков для обеспечения реализации проекта и создания и (или) развития инфраструктуры инновационного научно-технологического центра.

26. Земельные участки, расположенные в границах территории инновационного научно-технологического центра и переданные управляющей компании в аренду (субаренду), могут быть переданы управляющей компанией в субаренду лицам, участвующим в реализации проекта, Российской Федерации, субъектам Российской Федерации исключительно в целях обеспечения реализации проекта.

27. Управляющая компания вправе устанавливать условия, в том числе дифференцированные ставки арендной платы, в зависимости от вида деятельности субарендатора для передачи в субаренду земельных участков, расположенных в границах территории инновационного научно-технологического центра. Критерии определения лиц, которым указанные земельные участки могут быть предоставлены в субаренду на льготных условиях, устанавливаются правилами проекта.

(Статья в редакции Федерального закона от 31.07.2025 № 310-ФЗ)