

ДОГОВОР № _____
о комплексном развитии незастроенной территории

город Красноуфимск

“ ____ ” _____ 2024 года

Орган местного самоуправления, уполномоченный в сфере управления муниципальным имуществом «Управление муниципальным имуществом городского округа Красноуфимск», именуемый в дальнейшем «Уполномоченный орган», в лице начальника Лагуновой Ирины Васильевны, действующей на основании Положения, с одной стороны, и _____ в лице _____, действующего на основании _____ (далее по тексту - Застройщик), с другой стороны (далее совместно – Стороны), в целях реализации постановления Главы городского округа Красноуфимск от 25.04.2024 № 383 «О комплексном развитии незастроенной территории, расположенной по адресу: г.о. Красноуфимск, Красноуфимск, ул. Мизерова, 30», на основании протокола об итогах аукциона на право заключения договора о комплексном развитии незастроенной территории от «__» _____ 2024 года заключили настоящий договор о нижеследующем.

1. Предмет договора

1.1. Предметом настоящего договора является осуществление комплексного развития незастроенной территории в целях обеспечения сбалансированного и устойчивого развития городского округа Красноуфимск.

1.2. Сведения о местоположении, площади и границах территории комплексного развития: территория комплексного развития площадью 20 000 кв.м расположена в границах земель населенных пунктов, с местоположением: Свердловская область, г.о. Красноуфимск, г. Красноуфимск, ул. Мизерова, 30 (далее — Территория комплексного развития).

Сведения о границах Территории, включающие графическое описание местоположения границ и перечень координат характерных точек этих границ, представлены в Приложении №1, являющемся неотъемлемым приложением к настоящему договору.

В границах Территории комплексного развития отсутствуют объекты капитального строительства и линейные объекты, подлежащие сносу.

Сведения об основных видах разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые могут быть выбраны при реализации решения о комплексном развитии территории, а также предельные параметры разрешенного строительства объектов капитального строительства в границах Территории комплексного развития, приведены в приложении № 2 к настоящему Договору.

Пределные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах незастроенной территории, подлежащей комплексному развитию установлены в Приложении №4 к настоящему Договору.

Требования к комплексному развитию незастроенной территории установлены в Приложении №5 к настоящему Договору.

1.3. Перечень выполняемых Застройщиком видов работ по благоустройству Территории комплексного развития их выполнения, перечень объектов коммунальной, транспортной инфраструктуры, строительство которых осуществляется за счет Застройщика и которые подлежат передаче в муниципальную собственность, приведены в приложении № 3 к настоящему Договору.

1.4. Перечень объектов капитального строительства, линейных объектов, подлежащих строительству, реконструкции, определяемых в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории, устанавливается дополнительным соглашением к договору, подлежащим заключению в течение 30 календарных дней с даты утверждения документации по планировке территории.

1.5. Перечень видов работ по благоустройству территории, выполняемых Застройщиком, устанавливаются дополнительным соглашением к договору, которое содержит состав элементов благоустройства, последовательность и сроки выполнения конкретных работ, определяемые в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории, и заключается в течение 30 календарных дней с даты утверждения документации по планировке территории.

2. Цена договора

2.1. Ценой настоящего договора является цена права на заключение договора.

Цена договора установлена в соответствии с протоколом о результатах аукциона от «___» _____ 2024 года и составляет _____ (_____) рублей.

2.2. Оплата цены договора с учетом задатка, внесенного Застройщиком в размере _____ рублей, производится Застройщиком не позднее 30-го дня со дня размещения протокола о результатах торгов на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов (www.torgi.gov.ru) безличным путем на расчетный счет Уполномоченного органа по реквизитам, указанным в разделе 11 настоящего договора.

2.3. Днем исполнения обязательств Застройщика по оплате цены договора считается дата зачисления денежных средств в размере, указанном в пункте 2.2 договора, на счет по реквизитам, указанным в извещении о проведении торгов для уплаты победителем аукциона цены предмета аукциона.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Застройщик обязуется:

3.1.1. подготовить и представить в Администрацию ГО Красноуфимск на утверждение проект планировки и межевания Территории комплексного развития, выполненный в соответствии с требованиями, предъявляемыми к подготовке документации по планировке территории, установленными Градостроительным кодексом Российской Федерации. В случае необходимости доработать и повторно представить в Уполномоченный орган на утверждение проект планировки и межевания территории. Предельный срок исполнения обязательства – 6 (шесть) месяцев со дня заключения Договора;

3.1.2. разработать и представить на подписание Главному архитектору ГО Красноуфимск по форме согласно приложению № 6 к настоящему Договору проект Календарного плана-графика строительства объектов, предусмотренных утвержденной документацией по планировке Территории комплексного развития, в том числе объектов коммунальной и транспортной инфраструктуры, предназначенных для обеспечения нужд Территории комплексного развития, проведения работ по благоустройству Территории комплексного развития (далее – Календарный план-график), в срок не позднее 1 (одного) месяца с момента утверждения документации по планировке территории. Календарный план-график рассматривается Главным архитектором ГО Красноуфимск и в случае отсутствия замечаний подписывается им в течение 1 (одного) месяца с момента представления Застройщиком;

3.1.3. обеспечить образование в соответствии с проектом межевания Территории комплексного развития земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства в соответствии с проектом планировки Территории комплексного развития, и постановку их на кадастровый учет. Предельный срок исполнения обязательства – 20 календарных дней со дня подписания Уполномоченным органом Календарного плана-графика;

3.1.4. обеспечить государственную регистрацию договоров аренды на земельные участки, образованные в соответствии с проектом межевания территории и предоставленные для строительства – 10 календарных дней;

3.1.5. осуществить строительство на Территории комплексного развития объектов капитального строительства в соответствии с утвержденным проектом планировки территории и Календарным планом-графиком, включая строительство объектов коммунальной, транспортной инфраструктур, выполнение работ по благоустройству территории;

3.1.6. обратиться в Администрацию ГО Красноуфимск с заявлением для выдачи разрешения на ввод объектов капитального строительства в эксплуатацию в порядке, установленном соответствующим административным регламентом;

3.1.7. ежеквартально до 15-го числа первого месяца следующего квартала представлять в Отдел архитектуры и градостроительства Администрации ГО Красноуфимск сведения об объемах выполненных работ за истекший квартал;

3.1.8. безвозмездно передать в муниципальную собственность по актам о приеме-передаче после окончания строительства объекты коммунальной и транспортной инфраструктур, элементы благоустройства Территории комплексного развития с приложением необходимых правоустанавливающих и

технических документов (в том числе технических паспортов сооружений и исполнительной съемки линейных сооружений, иных документов), подать в орган регистрации прав заявление о государственной регистрации права муниципальной собственности на объекты коммунальной и транспортной инфраструктур в срок не позднее 60 (шестидесяти) календарных дней с момента получения разрешений на ввод в эксплуатацию объектов, указанных в пункте 3.1.5 настоящего Договора.

Обязательства по передаче объектов недвижимости считаются исполненными после государственной регистрации права муниципальной собственности на них.

3.2. Застройщик вправе:

3.2.1. привлечь к исполнению обязательств по настоящему Договору иное лицо (лиц) с возложением на него обязательств по выполнению определенного вида или отдельных этапов работ либо по финансированию затрат, связанных с исполнением настоящего Договора. За действия (бездействие) привлеченного лица (лиц), Застройщик отвечает как за свои собственные действия (бездействие);

3.2.2. передать предоставленный для целей комплексного развития территории земельный участок (земельные участки) или его часть в субаренду привлеченному к исполнению Договора в соответствии с пунктом 3.2.1 настоящего Договора лицу или лицам без согласия арендодателя земельного участка (земельных участков) на срок, не превышающий срок его аренды, после утверждения проекта планировки территории, в отношении которой принято решение о комплексном развитии;

3.2.3. отказаться в одностороннем порядке от исполнения настоящего Договора в случае отказа или уклонения Уполномоченного органа от исполнения обязательств, предусмотренных пунктами 3.3.1, 3.3.2, настоящего Договора, путем направления соответствующего уведомления.

3.3. В рамках реализации настоящего Договора Уполномоченный орган обязуется:

3.3.1. предоставить Застройщику в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации в аренду без проведения торгов земельные участки в границах Территории комплексного развития в целях строительства объектов капитального строительства в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории в срок не позднее 30 (тридцати) календарных дней с момента поступления заявления от Застройщика о предоставлении в аренду прошедших государственный кадастровый учет земельных участков, образованных в соответствии с утвержденным проектом межевания территории;

3.3.2. В случае необходимости выдать в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации разрешение на использование земель и (или) земельных участков, которые находятся в государственной или муниципальной собственности или государственная собственность на которые не разграничена, и которые не обременены правами третьих лиц, в целях строительства объектов коммунальной и транспортной инфраструктур, в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории, размещения элементов

благоустройства в срок, установленный законодательством и соответствующим административным регламентом;

3.3.3. Принять в муниципальную собственность объекты коммунальной, транспортной инфраструктуры, элементы благоустройства Территории комплексного развития, строительство (создание) которых осуществлено за счет Застройщика, после получения Застройщиком разрешений на ввод в эксплуатацию объектов, указанных в пункте 3.1.6 настоящего Договора, в течение 1 (одного) месяца со дня представления Застройщиком актов о приеме-передаче, правоустанавливающей и технической документации на передаваемое имущество.

3.3.4. Обеспечить содействие в рамках комплексного взаимодействия с Застройщиком в части строительства и (или) реконструкции за границами Территории объектов транспортной и инженерной инфраструктур, необходимых для реализации решения о комплексном развитии Территории в сроки, установленные Графиком этапов и мероприятий, силами и за счет средств городского округа Красноуфимск.

3.4. Уполномоченный орган вправе:

3.4.1. требовать от Застройщика необходимую информацию по исполнению обязательств, указанных в пункте 3.1 настоящего Договора;

3.4.2. осуществлять контроль за исполнением настоящего Договора и требовать от Застройщика исполнения им обязательств, предусмотренных настоящим Договором;

3.4.3. отказаться в одностороннем порядке от исполнения настоящего Договора и потребовать возмещения убытков в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Застройщиком обязательств, предусмотренных пунктами 3.1.1, 3.1.2, 3.1.6, настоящего Договора, путем направления соответствующего уведомления;

3.4.4. Направить мотивированный отказ в утверждении документации по планировке территории при наличии замечаний Администрации ГО Красноуфимск на основании требований действующего законодательства к представленной на проверку документации по планировке территории;

4. Срок действия Договора

4.1. Настоящий договор считается заключенным и вступает в силу с даты его подписания Сторонами.

До вступления настоящего договора в законную силу любые действия Сторон, направленные на выполнение условий настоящего договора, осуществляются ими на свой риск и под свою ответственность.

4.2. Срок действия настоящего договора - до «_____» _____ 2044 года.

Все действия, необходимые для обеспечения комплексного развития Территории в соответствии с утвержденной документацией по планировке Территории, должны осуществляться с учетом предельных сроков выполнения обязательств и в соответствии со сроками, определенными Сторонами в графике реализации мероприятий.

4.4. Окончание срока действия настоящего договора не влечет

прекращения неисполненных обязательств сторон, не освобождает стороны от ответственности за нарушения, если таковые имели место при исполнении условий настоящего договора.

5. Ответственность сторон

5.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, предусмотренных настоящим договором, в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5.2. В случае неисполнения Застройщиком обязательств, предусмотренных пунктами 3.1.2. - 3.1.6, настоящего договора, в установленный срок Уполномоченный орган вправе предъявить Застройщику требование об уплате неустойки (пени), а Застройщик обязан уплатить Уполномоченному органу неустойку (пени).

Неустойка (пени) начисляется в отношении каждого из обязательств, по которому допущено нарушение срока исполнения, за каждый день просрочки начиная со дня, следующего после дня истечения срока исполнения обязательства. Неустойка (пени) устанавливается в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации, действующей на дату уплаты неустойки (пени), от указанной в пункте 2.1 настоящего договора цены.

5.3. Неустойка (пени), предусмотренная пунктом 5.2 настоящего договора, подлежит уплате Застройщиком в течение 10 (десять) рабочих дней с даты выставления Уполномоченным органом в письменного требования об уплате неустойки по реквизитам, указанным в разделе 11 настоящего договора.

5.4. Уплата неустойки (пени) не освобождает Застройщика от выполнения обязательств по настоящему договору.

5.5. В случае одностороннего отказа Уполномоченного органа от договора Застройщик обязан возместить Уполномоченному органу убытки, причиненные неисполнением своих обязательств. Размер убытков определяется также с учетом расходов, понесенных в связи с консервацией объектов коммунальной, транспортной и социальной инфраструктур.

6. Прочие условия

6.1. Прекращение существования земельного участка, расположенного в границах Территории в связи с его разделом или возникновением у третьих лиц прав на земельные участки, образованные из такого земельного участка, не является основанием для прекращения прав и обязанностей, определенных настоящим договором.

6.2. Право собственности на объекты капитального строительства, линейные объекты, созданные Застройщиком в соответствии с настоящим договором за свой счет, возникает у Застройщика, за исключением объектов, безвозмездно передаваемых в собственность городского округа Красноуфимск.

6.3. Застройщик не вправе уступать принадлежащее ему право аренды земельного участка (земельных участков), предоставленного для целей комплексного развития Территории.

6.4. Застройщик не вправе передавать свои права и обязанности, предусмотренные настоящим договором, иному лицу.

6.5. Отказ Застройщика от исполнения настоящего договора влечет прекращение права аренды земельных участков, предоставленных им для целей комплексного развития Территории, а также прекращение субаренды земельных участков в случае предоставления их или их части в субаренду в соответствии с пунктом 3.4.2 настоящего договора.

6.6. В случае одностороннего отказа Уполномоченного органа от исполнения настоящего договора право аренды земельных участков, предоставленных для целей комплексного развития Территории, подлежит досрочному прекращению путем одностороннего отказа от договоров аренды таких земельных участков.

7. Форс-мажор

7.1. Ни одна из Сторон настоящего договора не несет ответственности перед другой Стороной за неисполнение обязательств, обусловленное обстоятельствами, возникшими помимо воли и желания Сторон и которые нельзя предвидеть или предотвратить (далее - непреодолимая сила), включая объявленную или фактическую войну, гражданские волнения, эпидемии, блокаду, землетрясения, наводнения, пожары и другие стихийные бедствия. Документ, выданный соответствующим компетентным органом, является достаточным подтверждением наличия и продолжительности действия непреодолимой силы.

7.2. Сторона, которая не исполняет свои обязательства вследствие действия непреодолимой силы, должна немедленно известить другую Сторону о наступлении указанных обстоятельств и их влиянии на исполнение обязательств по настоящему договору.

8. Изменение договора и разрешение споров

8.1. Изменение настоящего договора осуществляется посредством заключения Сторонами дополнительного соглашения к настоящему договору.

8.2. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в тексте настоящего договора, будут разрешаться путем переговоров на основе действующего законодательства.

8.3. В случае неурегулирования в процессе переговоров спорных вопросов разногласия разрешаются в Арбитражном суде Свердловской области.

8.4. Договор считается расторгнутым по истечении 30-ти дневного срока с момента официального уведомления другой Стороны о принятии соответствующей Стороной одностороннего отказа от исполнения настоящего договора, если до истечения этого срока не будет направлено в арбитражный суд исковое заявление об оспаривании этого одностороннего отказа.

9. Заключительные положения

9.1. Настоящий договор составлен в 3 (Три) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

9.2. Стороны обязаны уведомлять друг друга в письменном виде об изменении своих реквизитов в течение 10 календарных дней со дня внесения изменений.

10. Документы, являющиеся неотъемлемой частью настоящего договора

10.1. Неотъемлемой частью настоящего договора являются:

1) Приложение 1. Сведения о Территории, в границах которой предусмотрено осуществление деятельности по комплексному развитию территории на основании настоящего договора;

2) Приложение 2. Сведения об основных видах разрешенного использования земельных участков

3) Приложение 3. Перечень выполняемых Застройщиком видов работ по благоустройству Территории комплексного развития и сроки их выполнения, перечень объектов коммунальной, транспортной инфраструктуры, строительство которых осуществляется за счет Застройщика и которые подлежат передаче в муниципальную собственность

4) Приложение 4. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах незастроенной территории, подлежащей комплексному развитию

5) Приложение 5. **Требования к комплексному развитию незастроенной территории**

6. Приложение 6. Форма Календарного плана-графика строительства объектов, предусмотренных утвержденной документацией по планировке Территории комплексного развития

11. Адреса и реквизиты Сторон

Уполномоченный орган

Застройщик

Подписи Сторон:

Уполномоченный орган

Застройщик

_____/_____/_____
М.П.

_____/_____/_____
М.П.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах незастроенной территории, подлежащей комплексному развитию

1. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельных участках с видами разрешенного использования «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка»:
 - 1) минимальные отступы от границы земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объектов капитального строительства – 1,0 м;
 - 2) предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – 4 этажа;
 - 3) максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%;
 - 4) максимальный показатель плотности застройки в границах территории, в отношении которой принято решение о ее комплексном развитии - 1800 кв.м/га.
2. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельных участках с видами разрешенного использования «Среднеэтажная жилая застройка»:
 - 1) минимальные отступы от границы земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объектов капитального строительства – 1,0 м;
 - 2) предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – 6 этажей;
 - 3) максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%;
 - 4) максимальный показатель плотности застройки в границах территории, в отношении которой принято решение о ее комплексном развитии - 1800 кв.м/га.
3. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельных участках с видами разрешенного использования «Хранение автотранспорта»:
 - 1) минимальные отступы от границы земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объектов капитального строительства – 1,0 м;
 - 2) предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – 1 этаж;
 - 3) максимальный процент застройки в границах земельного участка – не установлен;
 - 4) максимальный показатель плотности застройки в границах территории, в отношении которой принято решение о ее комплексном развитии - 1800 кв.м/га.
4. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельных участках с видами разрешенного использования «Коммунальное обслуживание»:
 - 1) минимальные отступы от границы земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объектов капитального строительства – 1,0 м;
 - 2) предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – 2 этажа;
 - 3) максимальный процент застройки в границах земельного участка – не установлен;
 - 4) максимальный показатель плотности застройки в границах территории, в отношении которой принято решение о ее комплексном развитии - 1800 кв.м/га.

5. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельных участках с видами разрешенного использования «Социальное обслуживание», «Бытовое обслуживание», «Объекты культурно-досуговой деятельности», «Деловое управление», «Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)), «Магазины», «Общественное питание», «Отдых (рекреация)», «Площадки для занятий спортом», «Земельные участки (территории) общего пользования»:

- 1) минимальные отступы от границы земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объектов капитального строительства – 1,0 м;
- 2) предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – 6 этажей;
- 3) максимальный процент застройки в границах земельного участка – 90%;
- 4) максимальный показатель плотности застройки в границах территории, в отношении которой принято решение о ее комплексном развитии - 1800 кв.м/га.

*** Применяются с учетом установленных действующим законодательством Российской Федерации ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, действующих в пределах зон с особыми условиями использования территории.**

Приложение 5
к договору № _____ от « ____ » _____ 2024г.
о комплексном развитии незастроенной территории

Требования к комплексному развитию незастроенной территории

Наименование показателя	Единица измерения	Значение показателя
Максимальный показатель плотности застройки	Квадратный метр на гектар	1800
Минимальный уровень жилищной обеспеченности	Квадратный метр на человека	18
Расчетный показатель плотности населения	Человек на гектар территории, подлежащей комплексному развитию, в границах красных линий	Не более 400
Расчетный показатель площади жилищного фонда	Квадратный метр	Не менее 8000
Максимальный процент обеспеченности объектами общественно-деловой застройки по отношению к максимальной площади строительства в границах комплексного развития территории	Не устанавливается (территория обеспечена объектами общественно-деловой застройки по отношению к максимальной площади строительства за границами территории, подлежащей комплексному развитию)	
Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности объектами образования	Не устанавливается (территория обеспечена объектами здравоохранения за границами территории, подлежащей комплексному развитию)	
Расчетные показатели минимальных площадей земельных участков, необходимых для размещения объектов образования		
Расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности объектов образования		
Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности объектами здравоохранения, культуры, спорта	Устанавливаются равными показателям, установленным федеральными или региональными нормативными правовыми актами для объектов федерального или регионального значения соответственно	
Расчетные показатели минимальных площадей земельных участков, необходимых для размещения объектов здравоохранения, культуры, спорта	Устанавливаются равными показателям, установленным федеральными или региональными нормативными правовыми актами для объектов федерального или регионального значения соответственно	
Расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности объектов рекреационного назначения	метр	500
Расчетный минимальный показатель озеленения территории, подлежащей комплексному развитию	Квадратный метр на человека	2,5
Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности парковочными местами объектов жилого и общественно-делового назначения, включая минимальное количество мест для постоянного и временного хранения автомобилей, принадлежащих гражданам	-	-

местами хранения для жителей жилой застройки	Машино-место на 80 квадратных метров жилищного фонда	1,1
местами хранения автомобилей для сотрудников и посетителей организаций, размещенных в помещениях общественно-делового назначения	Машино-место на 60 квадратных метров нежилых помещений	1
Расчетные показатели обеспечения уровня доступности городской среды в границах территории, подлежащей комплексному развитию, для маломобильных групп населения	Принимаются равными показателям, установленным федеральными нормативными правовыми актами	
Расчетные показатели обеспеченности объектами приложения труда в границах территории, подлежащей комплексному развитию	Принимаются равными показателям, установленным федеральными нормативными правовыми актами	
Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности объектами транспортного обслуживания и инженерной инфраструктуры и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения	Не подлежат установлению (территория, подлежащая комплексному развитию, расположена в границах существующей улично-дорожной сети, внутриквартальные проезды определяются при разработке документации по планировке территории)	
Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности населения объектами торговли и общественного питания	Принимаются равными показателям, установленным федеральными нормативными правовыми актами	
Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности объектами бытового обслуживания	Принимаются равными показателям, установленным федеральными нормативными правовыми актами	
Технико-экономические показатели	Определяется проектом планировки территории в соответствии с расчетными показателями, указанными в настоящей таблице	

