

Договор № _____
о комплексном развитии незастроенной территории, расположенной в районе
пересечения ул. Вокзальной и пр. Первостроителей в
г. Комсомольске-на-Амуре»

«___» _____ 2024

г. Комсомольск-на-Амуре

Администрация города Комсомольска-на-Амуре в лице заместителя главы администрации города Комсомольска-на-Амуре – руководителя Управления архитектуры и градостроительства Запорожского Сергея Александровича, действующего на основании Положения об Управлении архитектуры и градостроительства администрации города Комсомольска-на-Амуре Хабаровского края, утвержденного решением Комсомольской-на-Амуре городской Думы от 10 декабря 2015 года № 108, постановления администрации города Комсомольска-на-Амуре от 10 апреля 2024 года № 742-па «О наделении полномочиями по заключению договора о комплексном развитии незастроенной территории», именуемая в дальнейшем «Администрация», с одной стороны и _____, в лице _____, действующий на основании _____, именуемый в дальнейшем «Застройщик», с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны»,

на основании:

- постановления администрации города Комсомольска-на-Амуре от 21 февраля 2024 года № 307-па «О комплексном развитии незастроенной территории в районе пересечения ул. Вокзальной и пр. Первостроителей в г. Комсомольске-на-Амуре» (в редакции постановления администрации города Комсомольска-на-Амуре от 11 апреля 2024 года № 749-па);

- постановления администрации города Комсомольска-на-Амуре от 16 апреля 2024 года № 791-па «О проведении торгов на право заключения договора о комплексном развитии незастроенной территории, расположенной по адресу: в районе пересечения ул. Вокзальной и пр. Первостроителей в г. Комсомольске-на-Амуре»;

- протокола о результатах торгов на право заключения договора о комплексном развитии незастроенной территории от _____ № _____
заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Предметом договора является деятельность Застройщика, в установленный Договором срок своими силами и за свой счет и (или) с привлечением других лиц и (или) средств других лиц по осуществлению деятельности по комплексному развитию незастроенной территории, расположенной по адресу: в районе пересечения ул. Вокзальной и пр.

Первостроителей в г. Комсомольске-на-Амуре, указанной в пункте 1.2. настоящего Договора (далее – Территория).

1.2. Сведения о местоположении, площади и границах Территории: в соответствии с постановлением администрации города Комсомольска-на-Амуре от 21 февраля 2024 года № 307-па «О комплексном развитии незастроенной территории в районе пересечения ул. Вокзальной и пр. Первостроителей в г. Комсомольске-на-Амуре».

Местоположение Территории: район пресечения ул. Вокзальной и пр. Первостроителей в г. Комсомольске-на-Амуре в границах, согласно Приложению 2 к настоящему Договору.

Общая площадь Территории – 17300 +/- 46 кв.м.

1.3. На момент вступления в силу Договора Территория не обременена и свободна от прав и притязаний третьих лиц, в споре не состоит и под арестом не находится.

1.4. В границах Территории отсутствуют объекты капитального строительства, подлежащие сносу, реконструкции. Перечень линейных объектов расположенных в границах территории представлен в Приложении 2 к настоящему Договору.

1.5. В границах Территории подлежат строительству многоквартирные дома с жилыми помещениями, в соответствии с видами разрешенного использования, указанными в Приложении 3 к настоящему Договору.

1.6. Настоящим Договором устанавливается обязанность Застройщика безвозмездно передать в муниципальную собственность города Комсомольска-на-Амуре 9 (девять) жилых помещений, из которых 6 (шесть) однокомнатные квартиры общей площадью не менее 36,0 кв.м., 3 (три) трехкомнатные квартиры общей площадью не менее 75,0 кв.м., расположенных в построенных многоквартирных домах. В жилых помещениях должна быть предусмотрена отдельная кухня. Площадь балкона или лоджии в общей площади квартир не учитывается, доля коридоров от общей площади квартиры не должна превышать 20%.

2. Цена права на заключение Договора Срок оплаты цены права на заключение Договора

2.1. Цена права на заключение Договора составляет ____ (____) рублей в соответствии с протоколом о результатах аукциона на право заключения договора о комплексном развитии незастроенной территории от «____» _____ 2024 г. №_____.

2.2. Цена предмета аукциона уплачивается Застройщиком единовременно не позднее 30-го рабочего дня со дня оформления протокола о результатах аукциона в соответствии с требованиями постановления Правительства Российской Федерации от 4 мая 2021 года № 701 «Об утверждении Правил проведения торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории, Правил определения начальной цены торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории

при принятии решения о комплексном развитии территории Правительством Российской Федерации и Правил заключения договора о комплексном развитии территории посредством проведения торгов в электронной форме» по реквизитам, указанным в п. 2.4 настоящего Договора.

Перечисленный Застройщиком задаток для участия в аукционе на право заключения Договора засчитывается в счет подлежащей уплате цены права на заключение Договора.

2.3. Оплата цены права заключения Договора с учетом внесенного задатка перечисляется по следующим реквизитам:

получатель УФК по Хабаровскому краю (Комитет по управлению имуществом администрации города Комсомольска-на-Амуре Хабаровского края),

ИНН 2703000167,

КПП 270301001,

банк получателя ОТДЕЛЕНИЕ ХАБАРОВСК БАНКА РОССИИ// УФК по Хабаровскому краю г. Хабаровск,

БИК 010813050,

р/сч 03100643000000012200 (поле 17 в платежном поручении),

ЕКС 40102810845370000014 (поле 15 в платежном поручении),

ОКТМО 08709000,

код классификации доходов: 004 117 05040 04 0000 180 «Прочие неналоговые доходы бюджетов городских округов».

В назначении платежа необходимо указать:

Плата по договору о комплексном развитии территории от ___№ ____.

Факт оплаты подтверждается выпиской со счета организатора аукциона.

2.4. Днем исполнения обязательств по оплате цены за право заключения Договора считается дата зачисления денежных средств на реквизиты, указанные в пункте 2.3 настоящего Договора.

2.5. В случае неисполнения Застройщиком обязательства по оплате цены, указанной в пункте 2.1 Договора, по истечении указанного срока, Договор считается незаключенным, а задаток Застройщику не возвращается.

3. Права и обязанности сторон

3.1. Застройщик своими силами и за свой счет и (или) с привлечением других лиц и (или) средств других лиц в пределах максимальных сроков выполнения обязательств, обязуется:

3.1.1. Подготовить и представить на утверждение Администрации документацию по планировке территории комплексного развития в части, составляющей предмет договора. Подготовку указанной документации по планировке территории комплексного развития осуществить в соответствии со статьей 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации, постановлением администрации города Комсомольска-на-Амуре от 21 февраля 2024 года № 307-па «О комплексном развитии незастроенной

территории в районе пересечения ул. Вокзальной и пр. Первостроителей в г. Комсомольске-на-Амуре» и Договором.

Предельный срок исполнения обязательства – не позднее восьми месяцев с даты заключения договора о комплексном развитии территории.

При подготовке указанной документации по планировке Территории предусмотреть:

- в соответствии с частью 13 статьи 18 Федерального закона от 29 декабря 2017 года № 443-ФЗ «Об организации дорожного движения в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» в целях осуществления комплексного развития территории в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации проект организации дорожного движения выполнить в составе проекта планировки территории;

- минимальный объем строительства объектов капитального строительства в границах территории комплексного развития - не менее 18 000 (восемнадцать тысяч) кв.м. жилых помещений в многоквартирных домах подлежащих строительству в границах территории комплексного развития. Максимальная площадь жилого фонда многоквартирной жилой застройки (общей площади квартир) должна быть определена документацией по планировке территории;

- обеспечить высоту (от пола до потолка) жилых помещений не менее 2,5 м;

- соблюдение нормативов градостроительного проектирования Хабаровского края, утвержденных постановлением Правительства Хабаровского края от 27 мая 2013 года № 136-пр;

- выполнение работ по благоустройству территории: благоустройство озелененных территорий (зеленых зон) общего пользования в соответствии с нормативными требованиями по их организации; благоустройство и озеленение улично-дорожной сети и непосредственно прилегающих к ней территорий; благоустройство и озеленение территорий проектов жилого и нежилого назначения, в том числе пешеходных зон, озеленённых территорий с детскими игровыми и спортивными площадками, площадками для отдыха, хозяйственными площадками, в том числе для обеспечения маломобильных лиц, внутриквартальными проездами и местами парковки автомобилей территорий; предусмотреть места для отдельного сбора мусора (площадки ТКО);

- пересечения и (или) примыкания к автомобильным дорогам с учетом технических требований и условий, выданных Управлением дорожной деятельности и внешнего благоустройства администрации г. Комсомольска-на-Амуре Хабаровского края;

- соблюдение иных нормативных правовых актов и договора о комплексном развитии территории.

3.1.2. В случае наличия замечаний к документации в срок 30 календарных дней с момента направления замечаний повторно направить доработанный вариант на рассмотрение.

3.1.3. В соответствии с требованиями нормативных правовых актов разработать, согласовать с ресурсоснабжающими и сетевыми организациями и представить для утверждения в Администрацию комплексную схему инженерного обеспечения территории, включая перечень объектов коммунальной и транспортной инфраструктуры, строительство которых должно осуществляться за счёт средств лица, заключившего договор о комплексном развитии территории, и подлежащих после окончания строительства безвозмездной передаче в муниципальную собственность города Комсомольска-на-Амуре.

3.1.4. В соответствии с действующими нормативными правовыми актами обеспечить образование и постановку на государственный кадастровый учет всех земельных участков, предусмотренных документацией по планировке территории комплексного развития, в случае если такой документацией предусмотрено образование земельных участков.

В случае осуществления образования из исходного участка образуемых участков в соответствии с утвержденным проектом межевания территории, в том числе обеспечить выполнение кадастровых работ и совершить действия, необходимых для государственного кадастрового учета, в отношении исходного участка и образуемых участков при необходимом содействии Администрации.

Предельный срок исполнения обязательства - в течение 12 (двенадцати) месяцев с даты заключения договора о комплексном развитии территории.

3.1.5. Обратиться в Администрацию о заключении договора (-ов) аренды земельного(-ых) участка(-ков) без торгов в отношении исходного, либо образуемых земельных участков в соответствии с Земельным кодексом РФ и Градостроительным кодексом РФ.

Предельный срок исполнения данного обязательства – 1 (один) месяц со дня выполнения условия, предусмотренного п. 3.1.1. – 3.1.3. Договора.

3.1.6. В течение 2 (двух) месяцев со дня утверждения документации по планировке территории представить Администрации график осуществления освоения территории, оформленный в форме дополнительного соглашения к настоящему Договору, которым согласовать и установить (далее – График):

- этапы и максимальные сроки строительства объектов капитального строительства, определенные на основании утвержденной документации по планировке территории;

- перечень выполняемых видов работ по благоустройству и сроки их выполнения, в соответствии с решением Комсомольской-на-Амуре Городской Думы № 69 «Об утверждении Правил благоустройства территории города Комсомольска-на-Амуре», п. 3.1.10 Договора;

- перечень объектов недвижимости, подлежащих передаче в муниципальную собственность в соответствии с Договором, постановлением администрации города Комсомольска-на-Амуре от 21 февраля 2024 года № 307-па «О комплексном развитии незастроенной территории в районе пересечения ул. Вокзальной и пр. Первостроителей в г. Комсомольске-на-

Амуре».

3.1.7. В случае наличия замечаний к Графику, направить доработанный вариант в срок 15 календарных дней с момента направления замечаний.

3.1.8. Приступить к строительству многоквартирного жилого дома (многоквартирных жилых домов) общей площадью не менее 5 000 (пяти тысяч) кв.м.

Предельный срок исполнения данного обязательства - в течение 24 (двадцати четырех) месяцев с даты заключения настоящего Договора.

3.1.9. Осуществить строительство в соответствии с постановлением администрации города Комсомольска-на-Амуре от 21 февраля 2024 года № 307-па «О комплексном развитии незастроенной территории в районе пересечения ул. Вокзальной и пр. Первостроителей в г. Комсомольске-на-Амуре», утвержденным проектом планировки территории, на соответствующих участках согласно установленному Графику в пределах срока действия Договора.

Предельный срок исполнения данного обязательства - в течение 48 (сорока восьми) месяцев с даты заключения договора о комплексном развитии территории.

3.1.10. После оформления права собственности безвозмездно передать в муниципальную собственность города Комсомольска-на-Амуре 9 (девять) жилых помещений, из которых 6 (шесть) однокомнатные квартиры общей площадью не менее 36,0 кв.м., 3 (три) трехкомнатные квартиры общей площадью не менее 75,0 кв.м., расположенных в построенных многоквартирных домах. В жилых помещениях должна быть предусмотрена отдельная кухня. Площадь балкона или лоджии в общей площади квартир не учитывается, доля коридоров от общей площади квартиры не должна превышать 20%.

Все безвозмездно передаваемые жилые помещения должны соответствовать условиям отнесения к стандартному жилью, установленным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства, и (или) строительство наемного дома, должны быть пригодными для постоянного проживания граждан (отвечать установленным санитарным и техническим правилам и нормам, требованиям пожарной безопасности, экологическим и иным требованиям законодательства), быть благоустроенными применительно к условиям города Комсомольска-на-Амуре.

В случае превышения площади жилых помещений, фактически переданных в муниципальную собственность города Комсомольска-на-Амуре, возмещение (компенсация) за счёт средств бюджета города Комсомольска-на-Амуре не производится.

Для осуществления безвозмездной передачи в муниципальную собственность города Комсомольска-на-Амуре вышеуказанных жилых и помещений предоставить безвозмездно в Комитет по управлению

имуществом администрации города Комсомольска-на-Амуре Хабаровского края необходимую правоустанавливающую и техническую документацию на передаваемые объекты недвижимости в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. Оформить договор дарения (пожертвования) и акт приема-передачи на передаваемое имущество.

3.1.11. В течение срока действия Договора выполнить мероприятия, связанные с архитектурно-строительным проектированием, со строительством и вводом в эксплуатацию всех объектов капитального строительства, в целях реализации утвержденной документации по планировке территории, в определенные на основании этой документации этапы и максимальные сроки осуществления строительства объектов капитального строительства;

3.1.12. До ввода в эксплуатацию объектов, построенных в соответствии с утвержденным проектом планировки территории, выполнить следующие мероприятия по благоустройству Территории:

- в соответствии с частью 13 статьи 18 Федерального закона от 29 декабря 2017 года № 443-ФЗ «Об организации дорожного движения в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» в целях осуществления комплексного развития территории в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации проект организации дорожного движения выполнить в составе проекта планировки территории;

- минимальный объем строительства объектов капитального строительства в границах территории комплексного развития - не менее 18000 (восемнадцать тысяч) кв.м. жилых помещений в многоквартирных домах подлежащих строительству в границах территории комплексного развития. Максимальная площадь жилого фонда многоквартирной жилой застройки (общей площади квартир) должна быть определена документацией по планировке территории;

- обеспечить высоту (от пола до потолка) жилых помещений не менее 2,5 м;

- соблюдение нормативов градостроительного проектирования Хабаровского края, утвержденных постановлением Правительства Хабаровского края от 27 мая 2013 года № 136-пр;

- выполнение работ по благоустройству территории: благоустройство озелененных территорий (зеленых зон) общего пользования в соответствии с нормативными требованиями по их организации; благоустройство и озеленение улично-дорожной сети и непосредственно прилегающих к ней территорий; благоустройство и озеленение территорий проектов жилого и нежилого назначения, в том числе пешеходных зон, озелененных территорий с детскими игровыми и спортивными площадками, площадками для отдыха, хозяйственными площадками, в том числе для обеспечения маломобильных лиц, внутриквартальными проездами и местами парковки автомобилей территорий; предусмотреть места для отдельного сбора мусора (площадки ТКО);

- пересечения и (или) примыкания к автомобильным дорогам с учетом технических требований и условий, выданных Управлением дорожной деятельности и внешнего благоустройства администрации города Комсомольска-на-Амуре Хабаровского края;

- соблюдение иных нормативных правовых актов и Договора.

3.1.13. При строительстве учитывать наличие инженерных сетей и их охранных зон, указанных в извещении о проведении аукциона.

3.1.14. Предоставить Администрации в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора письменную информацию о контактном лице, уполномоченном на взаимодействие со структурными подразделениями администрации города Комсомольска-на-Амуре (при наличии такого лица) по исполнению настоящего Договора, с указанием его должности, фамилии, имени, отчества (последнее – при наличии), контактных телефонов, адреса электронной почты.

3.1.15. Ежегодно не позднее 1 марта и до истечения срока действия договора о комплексном развитии территории предоставлять в Администрацию письменный отчет за подписью руководителя с приложением подтверждающих документов (надлежащим образом заверенных копий) о мероприятиях по исполнению договора о комплексном развитии территории и об объеме финансирования работ, предусмотренных договором о комплексном развитии территории.

3.2. Обязательства Администрации:

3.2.1. Утвердить документацию по планировке территории, подлежащей комплексному развитию, в сроки, установленные нормативными правовыми актами, а также при необходимости после утверждения данной документации в установленном порядке и сроки обеспечить внесение изменений в Генеральный план города Комсомольска-на-Амуре и (или) Правила землепользования и застройки города Комсомольска-на-Амуре, утвержденные решением Комсомольской-на-Амуре городской Думы от 14 октября 2009 года № 72.

3.2.2. Утвердить представленный Застройщиком График.

3.2.3. Предоставить в аренду без проведения торгов земельные участки, 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 в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории, а также с Графиком.

Срок исполнения данного обязательства – 14 календарных дней со дня получения заявления о предоставлении в аренду земельного участка (земельных участков).

3.2.4. Выдать Застройщику градостроительный план, разрешение на строительство и ввод объектов в эксплуатацию в сроки, установленные Градостроительным кодексом Российской Федерации, со дня получения

соответствующих заявлений, соответствующих требованиям нормативных правовых актов и Договора.

3.2.5. Принять (в случае необходимости) в установленном порядке муниципальные правовые акты об установлении сервитутов в отношении образованных земельных участков.

3.2.6. Оказывать содействие в получении технических условий и получении необходимых согласований.

3.2.7. Комитету по управлению имуществом администрации города Комсомольска-на-Амуре Хабаровского края безвозмездно принять в муниципальную собственность города Комсомольска-на-Амуре жилые помещения, указанные в подпункте 3.1.10, а также объекты коммунальной и транспортной инфраструктуры, указанные в подпункте 3.1.3, в соответствии с Порядком организации безвозмездного приема имущества организацией всех форм собственности, физических лиц в состав собственности города Комсомольска-на-Амуре и безвозмездной передачи имущества муниципальной собственности в состав федеральной, краевой государственной собственности, утвержденным постановлением администрации города Комсомольска-на-Амуре от 22 сентября 2008 года №108-па.

3.3. Права Застройщика:

3.3.1. Запрашивать у Администрации необходимую информацию для исполнения обязанностей по настоящему Договору.

3.3.2. Осуществлять поэтапное строительство на Территории. Строительство может происходить поэтапно в соответствии с документацией по планировке территории, подготовленной в соответствии с пунктом 3.1.1 Договора, по мере формирования земельных участков.

3.3.3. Привлекать к исполнению Договора иное лицо (лиц) с возложением на него обязательств по выполнению определенного вида или отдельных этапов работ либо по финансированию затрат, связанных с исполнением Договора. За действия (бездействие) привлеченного им лица (лиц) Застройщик отвечает как за свои собственные действия (бездействия).

3.3.4. Передавать предоставленный ему для целей комплексного развития территории земельный участок или его часть в субаренду привлеченному к исполнению Договора лицу или лицам без согласия, но с последующим уведомлением арендодателя такого земельного участка на срок, не превышающий срок его аренды.

3.3.5. Не вправе уступать принадлежащее ему право аренды земельного участка (земельных участков), предоставленного для целей комплексного развития территории, а также не вправе передавать свои права и обязанности, предусмотренные договором, иному лицу.

3.3.6. Требовать возмещения убытков, причиненных ему неисполнением или ненадлежащим исполнением Администрацией своих обязанностей по Договору.

3.4. Права Администрации:

3.4.1. Осуществлять контроль за ходом исполнения Застройщиком обязательств по Договору в соответствии с условиями выполнения обязательств.

3.4.2. Требовать от Застройщика устранения выявленных нарушений и отклонений от существующих договоренностей.

3.4.3. Требовать возмещения убытков у Застройщика, причиненных неисполнением или ненадлежащим исполнением обязанностей по Договору.

3.4.4. По требованию получать от Застройщика отчет о ходе исполнения обязательств по Договору.

4. Срок действия Договора, порядок отказа от Договора, расторжения Договора, внесения изменений в Договор, разрешение споров. Ответственность сторон за неисполнение или ненадлежащее исполнение Договора

4.1. Настоящий Договор считается заключенным с даты его подписания Сторонами. Срок действия Договора – 60 (шестьдесят) месяцев с даты заключения Договора.

4.1.1. 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.

4.1.2. Срок действия договора не подлежит продлению, за исключением случаев, если несоблюдение и (или) несвоевременное исполнение обязательств по Договору произошло вследствие непреодолимой силы или иных обстоятельств, не зависящих от Сторон Договора, в том числе из-за действия (бездействия) третьих лиц и (или) из-за судебных разбирательств, невозможности получения технических условий от сетедержателей.

4.1.3. При наличии указанных обстоятельств, срок действия договора (отдельных обязательств) подлежит продлению на период, равный сроку действия непреодолимой силы или иных указанных обстоятельств. Срок, на который продляется действие Договора, определяется дополнительным письменным соглашением Сторон к Договору.

4.1.4. По истечении срока действия Договора все права и обязанности Сторон по Договору считаются прекращенными. Окончание срока действия настоящего Договора не освобождает Стороны от ответственности за нарушения, если таковые имели место при исполнении условий настоящего Договора.

4.2. Договор может быть расторгнут в случаях, установленных законодательством Российской Федерации и Договором:

4.2.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств, предусмотренных п. 3.1.1, 3.1.2, 3.1.8, 3.1.9, 3.1.10, 3.1.11, 3.1.12 раздела 3 Договора, а также в иных случаях, предусмотренных законом или Договором, Администрация вправе в одностороннем порядке

путем направления заказного письма с уведомлением отказаться от договора. При этом право аренды земельного участка, предоставленного для целей комплексного развития территории, подлежит досрочному прекращению путем одностороннего отказа от договора аренды такого земельного участка.

4.2.2. В случае признания Застройщика банкротом в установленном порядке.

4.2.3. В случае отказа или уклонения Администрации от исполнения обязательств, предусмотренных п. 3.2.1., 3.2.3. раздела 3 настоящего Договора, иных случаях, предусмотренных законом или Договором Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от договора.

Отказ Застройщика от исполнения Договора влечет прекращение права аренды земельного участка, предоставленного ему для целей комплексного развития территории, а также прекращение субаренды земельного участка в случае предоставления его или его части в субаренду.

4.2.4. При расторжении Договора в судебном порядке обязательства считаются прекращенными с момента вступления в законную силу решения суда о расторжении договора.

4.3. Изменение и дополнение отдельных обязательств Договора возможно осуществлять в пределах срока действия договора. Все изменения в настоящий договор, включая изменения в приложения к нему, осуществляются путем подписания Сторонами дополнительных соглашений, являющихся неотъемлемой частью настоящего договора и обязательными к исполнению. Изменения вступают в силу с даты подписания Сторонами.

4.4. Требование одной из Сторон об изменении или расторжении Договора не является отказом в одностороннем порядке от его исполнения.

4.5. В случае, если в течение срока действия Договора в связи с изменением правил землепользования и застройки или с установлением, изменением зон с особыми условиями использования территорий или красных линий или с установлением публичного сервитута либо в результате проведенных инженерных изысканий или возникновения чрезвычайных или иных ситуаций природного или техногенного характера или иных обстоятельств возникнут ограничения использования исходного участка или образуемых участков, препятствующие или затрудняющие или делающие невозможным исполнение Договора (единственным участником), Застройщик вправе требовать соответствующего изменения Договора, в том числе внесения изменений в проект планировки территории и в проект межевания территории, или расторжения Договора.

4.6. Если это не противоречит условиям Договора, Стороны обязуются принимать все необходимые меры и действия для досрочного исполнения обязательств, включая принятие досрочно исполненного мероприятия, при условиях: соблюдения законности действий, обеспечения надлежащего качества их результата, отсутствия дополнительных обременений для принимающей стороны.

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

4.8. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в тексте Договора, будут разрешаться путем переговоров в соответствии с действующим законодательством.

4.9. В случае не урегулирования в процессе переговоров спорных вопросов разногласия разрешаются в Арбитражном суде Хабаровского края.

5. Обстоятельства непреодолимой силы (форс-мажор)

5.1. Ни одна из Сторон не несет ответственности перед другой Стороной за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору, обусловленное действием обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, в том числе объявленной или фактической войной, гражданскими волнениями, забастовками, эпидемиями, блокадами, эмбарго, террористическими актами, диверсиями, пожарами, землетрясениями, наводнениями и другими природными стихийными бедствиями, изданием актов органов государственной власти.

5.2. 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 Договору.

5.3. Документ, выданный соответствующим компетентным органом, является достаточным подтверждением наличия и продолжительности действия обстоятельств непреодолимой силы.

5.4. В случае, если обстоятельства непреодолимой силы затрудняют или препятствуют, или делают невозможным выполнение обязательств по Договору, Стороны обязуются определить порядок дальнейшего исполнения обязательств по Договору путем заключения дополнительного соглашения к Договору.

5.5. Обязанность доказывать действие непреодолимой силы лежит на Стороне, не выполнившей свои обязательства.

6. Заключительные положения

6.1. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один - для Застройщика, один – для Администрации.

6.2. Заявления, уведомления, извещения, требования или иные юридически значимые сообщения, с которыми договор связывает гражданско-правовые последствия для Сторон настоящего Договора, влекут

для этого лица такие последствия с момента доставки соответствующего сообщения Стороне или ее представителю.

Юридически значимые сообщения подлежат передаче нарочно либо путем почтовой связи.

Сообщение считается доставленным и в тех случаях, если оно поступило Стороне, которой оно направлено, но по обстоятельствам, зависящим от нее, не было ей вручено или Сторона не ознакомилась с ним.

6.3. Стороны обязаны уведомлять друг друга в письменном виде об изменении своих реквизитов в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня внесения изменений с последующим заключением дополнительного Соглашения.

В случае если реквизиты одной из Сторон изменились, и эта Сторона не уведомила об этом в порядке, установленном настоящим пунктом, другая Сторона Договора будет считаться добросовестно исполнившей свои обязательства, если исполнение или уведомление произведено этой Стороной по реквизитам, указанным в Договоре.

6.4. 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, определенных сторонами в графике отдельных обязательств или групп обязательств.

Завершение каждого отдельного этапа работ, предусмотренного соответствующим графиком, подтверждается Актом о частичной реализации Договора, который подписывается Застройщиком и Администрацией.

6.5. Истечение сроков выполнения отдельных обязательств не освобождает сторон от необходимости исполнить обязательства в полном объеме.

6.6. Стороны вправе осуществлять контроль за ходом исполнения обязательств по Договору в соответствии с условиями выполнения обязательств, в том числе предусмотренными согласованными Сторонами планами-графиками, требовать устранения выявленных нарушений и отклонений от существующих договоренностей.

6.7. Вопросы, не урегулированные Договором, регулируются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

7. Приложения к договору

7.1. Неотъемлемой частью настоящего договора являются следующие приложения:

7.1.1. Приложение 1: схема границ территории, подлежащей комплексному развитию незастроенной территории;

7.1.2. Приложение 2: перечень объектов капитального строительства, расположенных в границах незастроенной территории;

7.1.3. Приложение 3: основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, перечень предельных параметров разрешенного строительства.

8. Юридические адреса, реквизиты, подписи сторон

Администрация:

Администрация города
Комсомольска-на-Амуре
ИНН 2703000150, ОГРН
1032700030373 , КПП 270301001.
Банк: Отделение Хабаровск Банка
России/УФК по Хабаровскому краю г.
Хабаровск БИК 010813050
Рас/с 03231643087090002200,
к/счет – 40102810845370000014
Юридический / почтовый адрес:
681000, Хабаровский край,
г. Комсомольск-на- Амуре,
Аллея Труда, 13

_____ С.А. Запорожский
(подпись)

« ____ » _____ 2024 г.

Застройщик:

ИНН:
КПП:
ОГРН:
Юридический/почтовый адрес:
Р/счет:
БИК
Кор. счет

_____ (подпись)

« ____ » _____ 2024 г.

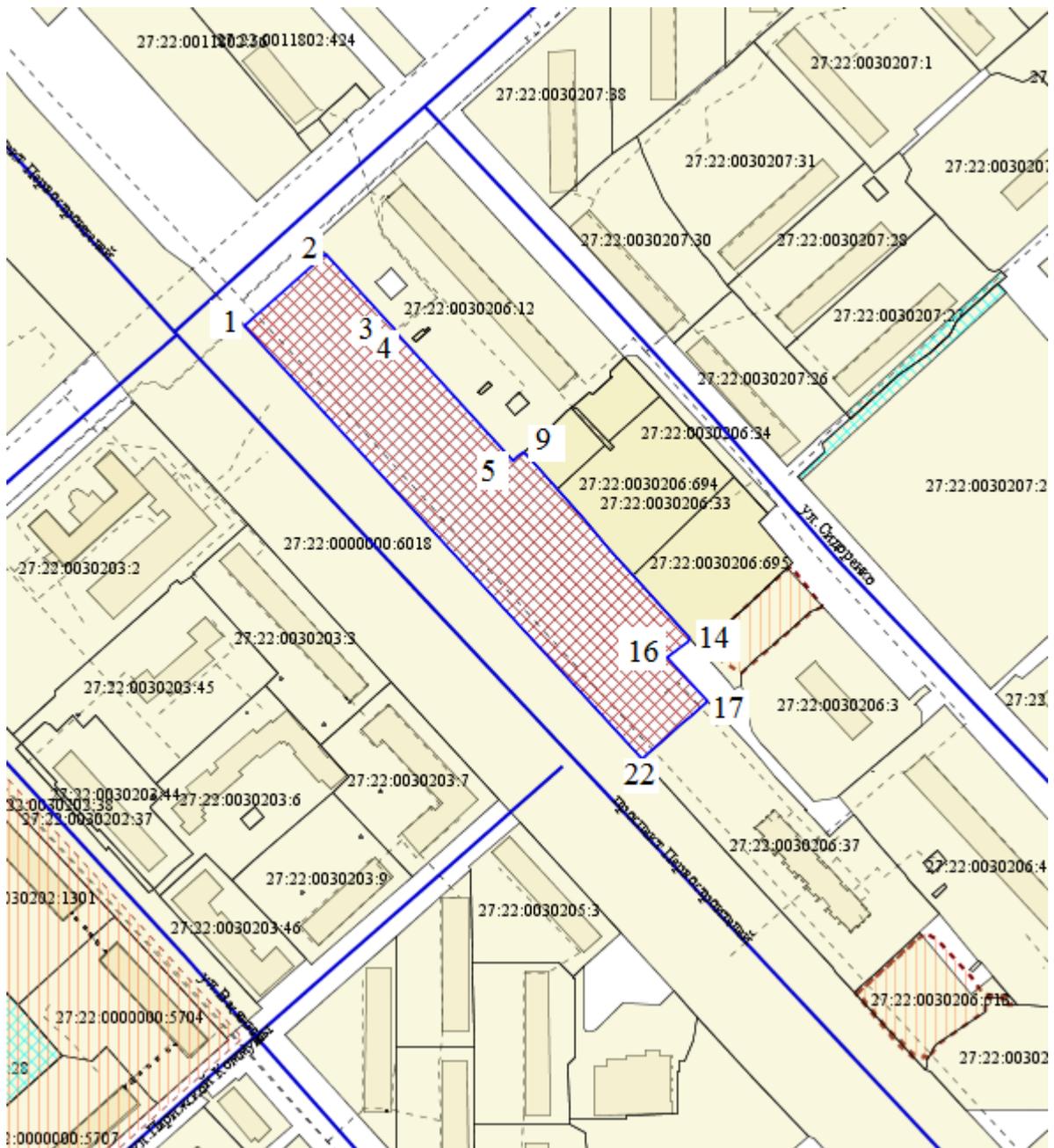
Приложение 1

к договору о комплексном развитии территории от _____ № _____

СХЕМА

границ территории, подлежащей комплексному развитию незастроенной территории

Местоположение территории: в районе пресечения ул. Вокзальной и пр. Первостроителей в г. Комсомольске-на-Амуре



Масштаб 1:2500

Площадь территории (МСК-27) 17300 +/- 46 кв.м.



Площадь территории, подлежащей комплексному развитию незастроенной территории



КАТАЛОГ КООРДИНАТ ГРАНИЦ ТЕРРИТОРИИ

| Номер точки | X | Y | Длина линии (м) |
|-------------|-----------|------------|-----------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1 | 685476,46 | 3319587,69 | 55,87 |
| 2 | 685513,96 | 3319629,11 | 53,11 |
| 3 | 685474,49 | 3319664,65 | 2,00 |
| 4 | 685473,00 | 3319665,99 | 89,35 |
| 5 | 685406,58 | 3319725,76 | 0,01 |
| 6 | 685406,59 | 3319725,77 | 2,16 |
| 7 | 685408,00 | 3319727,40 | 1,72 |
| 8 | 685409,13 | 3319728,70 | 3,35 |
| 9 | 685411,32 | 3319731,23 | 3,44 |
| 10 | 685408,72 | 3319733,49 | 31,92 |
| 11 | 685384,60 | 3319754,40 | 11,19 |
| 12 | 685376,21 | 3319761,81 | 20,01 |
| 13 | 685361,22 | 3319775,06 | 62,54 |
| 14 | 685314,54 | 3319816,68 | 1,73 |
| 15 | 685313,39 | 3319815,39 | 13,69 |
| 16 | 685304,54 | 3319804,94 | 30,55 |
| 17 | 685281,95 | 3319825,51 | 12,15 |
| 18 | 685273,88 | 3319816,43 | 5,85 |
| 19 | 685270,00 | 3319812,05 | 14,68 |
| 20 | 685260,26 | 3319801,06 | 8,35 |
| 21 | 685254,72 | 3319794,81 | 4,21 |
| 22 | 685251,92 | 3319791,67 | 303,36 |

Площадь территории (МСК-27): 17300 +/- 46 кв. м

Приложение 2

к договору о комплексном развитии
территории от _____ № ____

Перечень объектов капитального строительства, расположенных в границах незастроенной территории, подлежащей комплексному развитию, в том числе перечень объектов капитального строительства, подлежащих сносу

Объекты капитального строительства, расположенные в границах незастроенной территории, подлежащей комплексному развитию:

| № | Адрес (кадастровый номер) | Функциональное назначение | Сведения о собственниках/балансодержателях объекта | Предполагаемая судьба объекта |
|---|---------------------------|--|--|--|
| 1 | Информация отсутствует | Обеспечение теплоснабжения | Муниципальное унитарное предприятие «Производственное предприятие тепловых сетей города Комсомольска-на-Амуре» | Будет определяться застройщиком совместно с балансодержателем сети |
| 2 | 27:22:0000000:1217 | Обеспечение теплоснабжения | Акционерное общество «Дальневосточная генерирующая компания» Структурное подразделение «Комсомольские тепловые сети» | Будет определяться застройщиком совместно с балансодержателем сети |
| 3 | Информация отсутствует | Обеспечение электроснабжения | Муниципальное унитарное производственное предприятие электрических сетей | Будет определяться застройщиком совместно с балансодержателем сети |
| 4 | 27:22:0030206:577 | Обеспечение канализования | Муниципальное унитарное предприятие «Горводоканал» | Будет определяться застройщиком совместно с балансодержателем сети |
| 5 | 27:22:0000000:5757 | Обеспечение газоснабжения (электрохимзащита) | Акционерное общество «Газпром газораспределение Дальний Восток» | Будет определяться застройщиком совместно с балансодержателем сети |

в том числе перечень объектов капитального строительства, подлежащих сносу: отсутствуют

Приложение 3

к договору о комплексном развитии
территории от _____ № _____

ОСНОВНЫЕ ВИДЫ

разрешенного использования земельного участка и объектов капитального строительства

Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше; благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок и площадок для отдыха; размещение подземных гаражей и автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома - код 2.6 в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Росреестра от 10 ноября 2020 года № П/0412).

ПЕРЕЧЕНЬ

предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

а) от границ земельного участка, отделяющих земельный участок от территории общего пользования - 3 м (в случае, если иное не установлено документацией по планировке территории);

б) во всех иных случаях от границ земельных участков - 3 м.

2. Предельное (минимальное и максимальное) количество надземных этажей – от 9 до 16 надземных этажей.

3. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 75%.

Предельная плотность застройки земельного участка (территории) – 18 тыс. кв.м/га.
