

Договор № \_\_\_\_\_

о комплексном развитии незастроенной территории, расположенной в районе пересечения пр. Победы и пер. Дворцового в г. Комсомольске-на-Амуре»

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2025

г. Комсомольск-на-Амуре

Администрация города Комсомольска-на-Амуре в лице первого заместителя главы администрации города Комсомольска-на-Амуре по вопросам архитектуры и строительства Александрова Андрея Валерьевича, действующего на основании распоряжения администрации города Комсомольска-на-Амуре от 28 декабря 2024 года № 495-рк «О переводе Александрова А.В.», постановления администрации города Комсомольска-на-Амуре от 21 марта 2025 года № 597-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 2025 года № 329-па (в ред. от 26 марта 2025 года, от 30 сентября 2025 года) «О принятии решения о комплексном развитии незастроенной территории в районе пересечения пр. Победы и пер. Дворцового в г. Комсомольске-на-Амуре»;

- постановления администрации города Комсомольска-на-Амуре от 16 мая 2025 года № 1091-па (в ред. от 26 июня 2025 года, от 20 октября 2025 года) «О проведении торгов на право заключения договора о комплексном развитии незастроенной территории в районе пересечения пр. Победы и пер. Дворцового 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 пр. Победы и пер. Дворцового 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 2025 года № 329-па (в ред. от 26 марта 2025 года, от 30 сентября 2025 года)) «О принятии решения о комплексном развитии незастроенной территории в районе пересечения пр. Победы и пер. Дворцового в г. Комсомольске-на-Амуре».

Местоположение Территории: район пресечения пр. Победы и пер. Дворцового в г. Комсомольске-на-Амуре в границах, согласно Приложению 1 к настоящему Договору.

Общая площадь Территории – 74638 кв.м, в районе пересечения пр. Победы и пер. Дворцового в г. Комсомольске-на-Амуре, схема расположения Территории приведена в Приложении 1 к настоящему Договору.

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. Перечень зон с особыми условиями использования территорий, расположенных в границах территории, подлежащей комплексному развитию незастроенной территории, согласно сведениям Единого государственного реестра недвижимости и расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории, представлен в приложении 4 к настоящему Договору.

1.6. Реализация комплексного развития Территории предусматривается этапная:

- первый этап:

а) подготовка и утверждение документации по планировке территории комплексного развития с учетом планируемого в перспективе строительства детского сада и строительства многоквартирных жилых домов с нежилыми помещениями и необходимой инфраструктурой (в том числе размещение нового элемента планировочной структуры - сквера (территории общего пользования) с благоустройством в границах земельного участка с кадастровым номером 27:22:0040606:4129).

б) подготовка проектно-сметной документации для строительства всех объектов капитального строительства, предусмотренных документацией по планировке территории комплексного развития, получения разрешения на строительство всех объектов капитального строительства (за исключением детского сада) с учетом поэтапного их ввода в эксплуатацию в рамках освоения территории комплексного развития.

в) подготовка и согласование с администрацией города Комсомольска-на-Амуре дизайн-проекта благоустройства территории сквера в границах земельного участка с кадастровым номером 27:22:0040606:4129.

- второй этап: завершение строительства многоквартирного жилого дома (первый этап строительства) и необходимой инфраструктуры, позволяющей автономно эксплуатировать возведенный жилой дом.

- третий этап: завершение строительства многоквартирного жилого дома (второй этап строительства) и необходимой инфраструктуры, позволяющей автономно эксплуатировать возведенный жилой дом;

- четвертый этап: завершение строительства многоквартирного жилого дома (третий этап строительства) и необходимой инфраструктуры, позволяющей автономно эксплуатировать возведенный жилой дом и выполнить работы по благоустройству сквера на территории комплексного развития (на основании подготовленного застройщиком и согласованного с администрацией города Комсомольска-на-Амуре дизайн-проекта благоустройства территории). Сквер обустроить элементами благоустройства: современными малыми архитектурными формами, освещением, видеонаблюдением и элементами безбарьерной среды, посадками зеленых насаждений, зонами отдыха взрослых и детей.

Строительство объектов осуществлять в соответствии с видами разрешенного использования, указанными в Приложении 3 к настоящему Договору.

1.7. Настоящим Договором устанавливается обязанность Застройщика безвозмездно передать в муниципальную собственность города Комсомольска-на-Амуре:

- сооружение-сквер с элементами его благоустройства;
- не менее 476,0 кв.м общей площади жилых помещений (12 жилых помещений: 6 однокомнатных квартир общей площадью каждая не менее 33,0 кв.м, 4 двухкомнатные квартиры общей площадью каждая не менее 40,0 кв.м, 2 трехкомнатные квартиры общей площадью каждая не менее 59,0 кв.м). 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 процентов;
- объекты коммунальной и транспортной инфраструктуры.

## **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 «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2025 г. № \_\_\_\_\_

2.2. «Застройщик» производит полную оплату права на заключение Договора в размере, установленном в п. 2.1 Договора, с учетом внесенного задатка. Внесенный задаток засчитывается в счет предложенной им цены указанного права. Оплата права на заключение Договора должна быть внесена на расчетный счет Заказчика не позднее дня истечения срока, установленного для заключения Договора.

2.3. Цена предмета аукциона уплачивается Застройщиком в течение 30 рабочих дней с даты заключения Договора 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.

2.4. Оплата цены права заключения Договора с учетом внесенного задатка перечисляется на счет Администрации 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 ОКЦ №2 Дальневосточного ГУ Банка России//УФК по Хабаровскому краю г. Хабаровск, БИК 040813001, р/сч 031006430000000012200 (поле 17 в платежном поручении), ЕКС 40102810845370000014 (поле 15 в платежном поручении), ОКТМО 08709000,

Код классификации доходов: 004 1 17 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.

2.5. Днем исполнения обязательств по оплате цены за право заключения Договора считается дата зачисления денежных средств на счет Администрации, указанный в пункте 2.3 настоящего Договора.

2.6. 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 города Комсомольска-на-Амуре:

- документацию по планировке территории. Подготовку указанной документации по планировке территории осуществить в соответствии с главой 5 Градостроительного кодекса Российской Федерации, постановлением администрации города Комсомольска-на-Амуре от 21 февраля 2025 года №

329-па (в ред. от 26 марта 2025 года, от 30 сентября 2025 года) «О принятии решения о комплексном развитии незастроенной территории в районе пересечения пр. Победы и пер. Дворцового в г. Комсомольске-на-Амуре» и Договором.;

- проектно-сметную документацию для строительства всех объектов капитального строительства, предусмотренных документацией по планировке территории комплексного развития, получения разрешения на строительство всех объектов капитального строительства (за исключением детского сада) с учетом поэтапного их ввода в эксплуатацию в рамках освоения территории комплексного развития.

- дизайн-проект благоустройства территории сквера в границах земельного участка с кадастровым номером 27:22:0040606:4129.

При подготовке указанной документации по планировке территории предусмотреть:

- а) размещение нового элемента планировочной структуры - сквера (территории общего пользования) с благоустройством в границах земельного участка с кадастровым номером 27:22:0040606:4129;

- б) строительство детского сада в границах земельного участка с кадастровым номером 27:22:0040606:4131 с учетом потребности, действующей на период реализации комплексного развития территории;

- в) строительство многоквартирных жилых домов в границах земельных участков с кадастровыми номерами 27:22:0040606:4038, 27:22:0040606:126, 27:22:0040606:3978;

- г) минимальный объем строительства объектов капитального строительства в границах территории комплексного развития (в том числе квадратные метры жилых помещений и квадратные метры нежилых помещений в многоквартирных домах, подлежащих строительству в границах территории комплексного развития) определить документацией по планировке территории с учетом установленных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, а так же предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, указанных в приложении № 2 к постановлению администрации города Комсомольска-на-Амуре от 30 сентября 2025 года № 2232-па.

Максимальная площадь жилого фонда многоквартирной жилой застройки (общей площади квартир) должна быть определена документацией по планировке территории;

- д) обеспечение высоты (от пола до потолка) жилых помещений не менее 2,5 м;

- е) соблюдение нормативов градостроительного проектирования Хабаровского края, утвержденных постановлением Правительства Хабаровского края от 27 мая 2013 года № 136-пр «Об утверждении Нормативов градостроительного проектирования Хабаровского края»;

- ё) соблюдение местных нормативов градостроительного проектирования города Комсомольска-на-Амуре;

ж) 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; предусмотреть места для раздельного сбора мусора (площадки - места накопления твердых коммунальных отходов);

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

и) соблюдение иных нормативных правовых актов Российской Федерации, Хабаровского края и договора о комплексном развитии территории;

Предельный срок исполнения обязательства – в течение 24 месяцев с даты заключения договора о комплексном развитии территории.

3.1.2. В случае наличия замечаний к документации по планировке территории 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 нормативными правовыми актами Российской Федерации, Хабаровского края, муниципальными правовыми актами (в случае необходимости изменения границ земельных участков) обеспечить образование и постановку на государственный кадастровый учёт всех изменённых земельных участков, предусмотренных документацией по планировке территории (в случае если такой документацией предусмотрено изменение стоящих на учете границ земельных участков).

Предельный срок исполнения обязательства - в течении 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 (за исключением детского сада), 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», с 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 2025 года № 329-па (в ред. от 26 марта 2025 года, от 30 сентября 2025 года) «О принятии решения о комплексном развитии незастроенной территории в районе пересечения пр. Победы и пер. Дворцового 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 этапной реализации комплексного развития Территории:

- Первый этап:

- а) подготовка и утверждения документации по планировке территории комплексного развития с учетом планируемого в перспективе строительства детского сада и строительства многоквартирных жилых домов с нежилыми помещениями и необходимой инфраструктурой (в том числе размещение нового элемента планировочной структуры - сквера (территории общего пользования) с благоустройством в границах земельного участка с кадастровым номером 27:22:0040606:4129).

- б) подготовка проектно-сметной документации для строительства всех объектов капитального строительства (за исключением детского сада), предусмотренных документацией по планировке территории комплексного развития, получения разрешения на строительство всех объектов капитального строительства (за исключением детского сада) с учетом поэтапного их ввода в эксплуатацию в рамках освоения территории комплексного развития.

- в) подготовки и согласования с администрацией города Комсомольска-на-Амуре дизайн-проекта благоустройства территории сквера в границах земельного участка с кадастровым номером 27:22:0040606:4129.

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

- Второй этап:

а) завершить строительство многоквартирного жилого дома (первый этап строительства) и необходимой инфраструктуры, позволяющей автономно эксплуатировать возведенный жилой дом;

Предельный срок исполнения данного обязательства - в течение 48 (сорок восьми) месяцев с даты заключения настоящего Договора.

Третий этап:

а) завершить строительство многоквартирного жилого дома (второй этап строительства) и необходимой инфраструктуры, позволяющей автономно эксплуатировать возведенный жилой дом.

Предельный срок исполнения данного обязательства - в течение 72 (семидесяти двух) месяцев с даты заключения настоящего Договора.

- Четвертый этап:

г) в течение 96 месяцев завершить реализацию четвертого этапа территории комплексного развития, включающего:

а) завершить строительство многоквартирного жилого дома (третий этап строительства) и необходимой инфраструктуры, позволяющей автономно эксплуатировать возведенный жилой дом.

б) выполнить работы по благоустройству сквера на территории комплексного развития (на основании подготовленного застройщиком и согласованного с администрацией города Комсомольска-на-Амуре дизайн-проекта благоустройства территории). Сквер обустроить элементами благоустройства: современными малыми архитектурными формами, освещением, видеонаблюдением и элементами безбарьерной среды, посадками зеленых насаждений, зонами отдыха взрослых и детей.

Предельный срок исполнения данного обязательства - в течение 96 (девятидесяти шести) месяцев с даты заключения настоящего Договора.

3.1.9. После оформления права собственности безвозмездно передать в муниципальную собственность города Комсомольска-на-Амуре:

- сооружение-сквер с элементами его благоустройства;
- не менее 476,0 кв.м общей площади жилых помещений (12 жилых помещений: 6 однокомнатных квартир общей площадью каждая не менее 33,0 кв.м, 4 двухкомнатные квартиры общей площадью каждая не менее 40,0 кв.м, 2 трехкомнатные квартиры общей площадью каждая не менее 59,0 кв.м). 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 процентов.

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 помещений, сооружения-сквера с элементами его благоустройства предоставить безвозмездно в Комитет по управлению имуществом администрации города Комсомольска-на-Амуре Хабаровского края правоустанавливающую и техническую документацию на передаваемые объекты недвижимости и сооружения. Оформить договор дарения (пожертвования) и акт приема-передачи на передаваемое имущество;

Предельный срок исполнения данного обязательства - в течение 2 (двух) месяцев после завершения третьего этапа освоения территории комплексного развития.

3.1.10. В течение срока действия Договора выполнить мероприятия, связанные с архитектурно-строительным проектированием, со строительством и вводом в эксплуатацию всех объектов капитального строительства (за исключением детского сада), 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;

- 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;

- 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 раздельного сбора мусора (площадки - места накопления твердых коммунальных отходов);

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

- соблюдение местных нормативов градостроительного проектирования города Комсомольска-на-Амуре;

- соблюдение иных нормативных правовых актов Российской Федерации, Хабаровского края и договора о комплексном развитии территории;

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. Не позднее 1 марта ежегодно и до истечения срока действия договора о комплексном развитии территории предоставлять в Управление архитектуры и градостроительства администрации города Комсомольска-на-Амуре Хабаровского края 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, соответствующую всем требованиям, предъявляемым к такой документации, 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 разрешение на 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, сооружение - сквер с элементами его благоустройства, указанные в подпункте 3.1.9, 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. Требовать возмещения убытков, причиненных ему неисполнением или ненадлежащим исполнением Администрацией своих обязанностей по Договору.

#### **3.4. Застройщик не вправе:**

3.4.1. 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.

#### **3.5. Права Администрации:**

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

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

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

3.5.4. 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 – 96 (девяносто шесть) 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.

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 схемы границ территории, подлежащей комплексному развитию незастроенной территории;

7.1.2. Приложение 2;

7.1.3. Приложение 3;

7.1.4. Приложение 4.

## **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

**Застройщик:**

ИНН: КПП:

ОГРН:

Юридический/почтовый адрес:

Р/счет:

БИК

Кор. счет

**9. Подписи Сторон**

\_\_\_\_\_ А.В. Александров

(подпись)

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2025 г.

\_\_\_\_\_

(подпись)

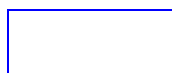
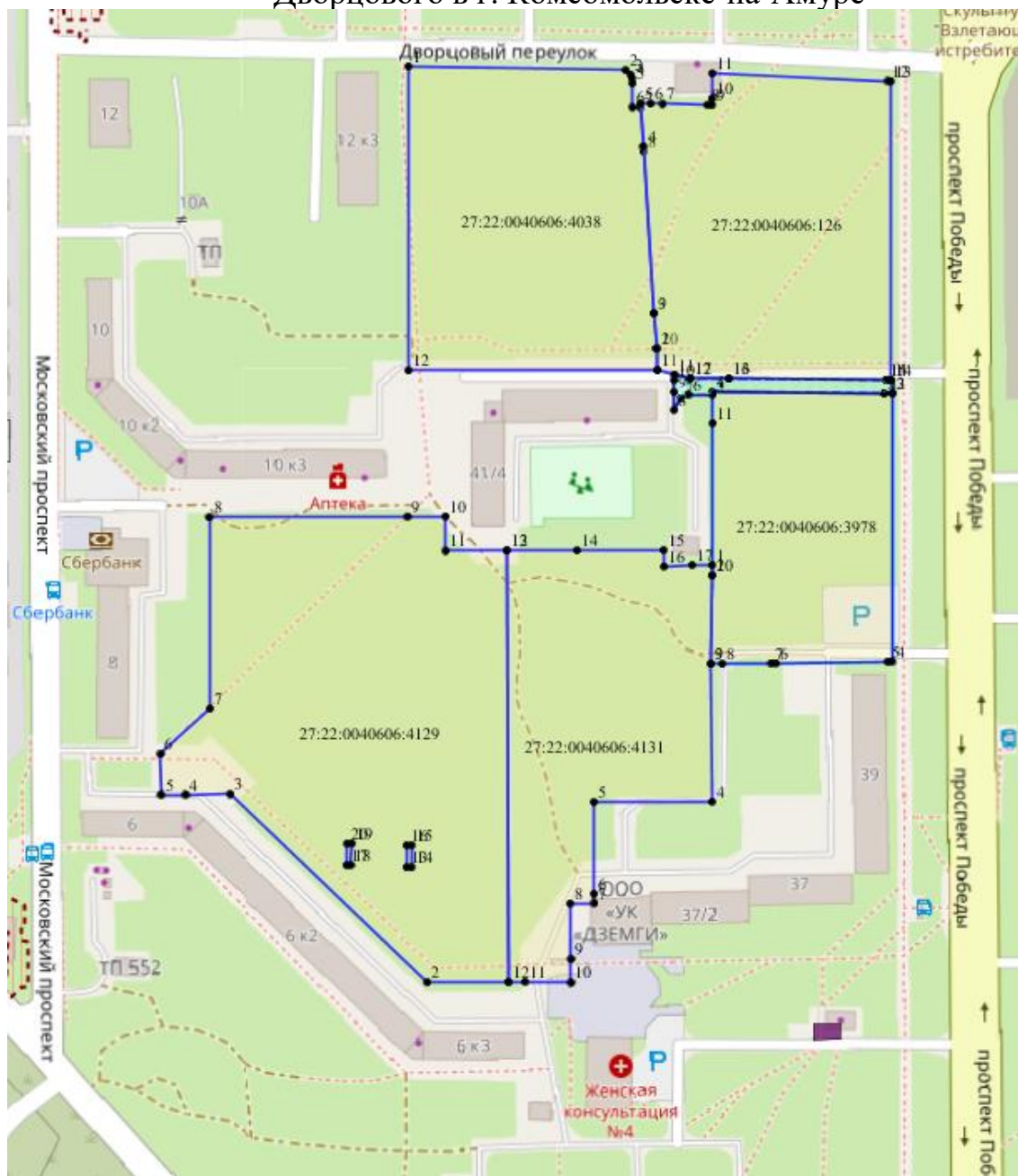
« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2025 г.



## Приложение 1

к договору о комплексном развитии  
территории от \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_

### СХЕМА границ территории, подлежащей комплексному развитию незастроенной территории Местоположение территории: в районе пересечения пр. Победы и пер. Дворцового в г. Комсомольске-на-Амуре



граница территории комплексного развития, площадь 74638 кв.м.

# КАТАЛОГ КООРДИНАТ

## границ территории комплексного развития

| Номер<br>точки     | X         | Y          |
|--------------------|-----------|------------|
| 27:22:0040606:4038 |           |            |
| 1                  | 688794,42 | 3323902,45 |
| 2                  | 688792,70 | 3323999,18 |
| 3                  | 688790,78 | 3324001,38 |
| 4                  | 688789,28 | 3324001,85 |
| 5                  | 688786,83 | 3324002,12 |
| 6                  | 688776,17 | 3324002,26 |
| 7                  | 688776,11 | 3324005,82 |
| 8                  | 688756,45 | 3324007,09 |
| 9                  | 688684,53 | 3324011,77 |
| 10                 | 688668,64 | 3324012,87 |
| 11                 | 688659,12 | 3324013,42 |
| 12                 | 688658,88 | 3323902,45 |
| 27:22:0040606:126  |           |            |
| 1                  | 688659,12 | 3324013,42 |
| 2                  | 688668,64 | 3324012,87 |
| 3                  | 688684,53 | 3324011,77 |
| 4                  | 688758,84 | 3324006,94 |
| 5                  | 688777,86 | 3324005,71 |
| 6                  | 688777,74 | 3324010,32 |
| 7                  | 688777,62 | 3324015,70 |
| 8                  | 688777,20 | 3324035,61 |
| 9                  | 688777,16 | 3324037,44 |
| 10                 | 688780,08 | 3324037,50 |
| 11                 | 688791,20 | 3324037,69 |
| 12                 | 688787,95 | 3324116,00 |
| 13                 | 688787,90 | 3324117,13 |
| 14                 | 688654,65 | 3324117,41 |
| 15                 | 688654,67 | 3324115,25 |
| 16                 | 688655,22 | 3324044,92 |
| 17                 | 688655,37 | 3324027,74 |

27:22:0040606:3978

|    |           |            |
|----|-----------|------------|
| 1  | 688649,32 | 3324037,90 |
| 2  | 688648,90 | 3324114,20 |
| 3  | 688648,89 | 3324117,87 |
| 4  | 688529,31 | 3324117,65 |
| 5  | 688529,29 | 3324115,82 |
| 6  | 688528,58 | 3324066,08 |
| 7  | 688528,55 | 3324064,08 |
| 8  | 688528,23 | 3324042,14 |
| 9  | 688528,16 | 3324037,18 |
| 10 | 688567,63 | 3324037,46 |
| 11 | 688635,55 | 3324037,96 |

27:22:0040606:4131

|    |           |            |
|----|-----------|------------|
| 1  | 688572,36 | 3324037,50 |
| 2  | 688567,63 | 3324037,46 |
| 3  | 688528,16 | 3324037,18 |
| 4  | 688466,92 | 3324037,51 |
| 5  | 688466,68 | 3323985,06 |
| 6  | 688425,80 | 3323985,14 |
| 7  | 688421,75 | 3323985,26 |
| 8  | 688421,51 | 3323974,40 |
| 9  | 688396,77 | 3323974,94 |
| 10 | 688386,26 | 3323974,92 |
| 11 | 688386,70 | 3323954,28 |
| 12 | 688386,65 | 3323946,92 |
| 13 | 688578,72 | 3323946,10 |
| 14 | 688578,86 | 3323977,48 |
| 15 | 688579,03 | 3324015,92 |
| 16 | 688571,76 | 3324016,26 |
| 17 | 688572,32 | 3324028,70 |

27:22:0040606:4129

|    |           |            |
|----|-----------|------------|
| 1  | 688386,65 | 3323946,92 |
| 2  | 688386,40 | 3323910,92 |
| 3  | 688470,15 | 3323823,22 |
| 4  | 688470,06 | 3323803,36 |
| 5  | 688470,01 | 3323792,28 |
| 6  | 688488,11 | 3323792,20 |
| 7  | 688508,37 | 3323814,18 |
| 8  | 688593,51 | 3323813,80 |
| 9  | 688593,91 | 3323902,14 |
| 10 | 688593,98 | 3323919,08 |
| 11 | 688578,59 | 3323919,15 |
| 12 | 688578,72 | 3323946,10 |
|    |           |            |
| 13 | 688437,63 | 3323901,58 |
| 14 | 688437,64 | 3323903,78 |
| 15 | 688447,55 | 3323903,83 |
| 16 | 688447,54 | 3323901,63 |
| 17 | 688438,71 | 3323874,88 |
| 18 | 688438,72 | 3323876,89 |
| 19 | 688448,33 | 3323877,30 |
| 20 | 688448,32 | 3323875,29 |

Земли государственной собственности, не закрепленные  
за конкретными лицами

|    |           |            |
|----|-----------|------------|
| 1  | 688654,65 | 3324117,41 |
| 2  | 688648,89 | 3324117,87 |
| 3  | 688648,90 | 3324114,20 |
| 4  | 688649,32 | 3324037,90 |
| 5  | 688648,37 | 3324037,88 |
| 6  | 688648,28 | 3324027,04 |
| 7  | 688646,60 | 3324023,39 |
| 8  | 688641,32 | 3324020,73 |
| 9  | 688649,31 | 3324020,70 |
| 10 | 688654,47 | 3324020,82 |
| 11 | 688657,15 | 3324020,95 |
| 12 | 688655,37 | 3324027,74 |
| 13 | 688655,22 | 3324044,92 |

### ПЕРЕЧЕНЬ

земельных участков, включаемых в границы территории комплексного развития

1. Земельный участок с кадастровым номером 27:22:0040606:4038;
2. Земельный участок с кадастровым номером 27:22:0040606:126;
3. Земельный участок с кадастровым номером 27:22:0040606:3978;
4. Земельный участок с кадастровым номером 27:22:0040606:4131;
5. Земельный участок с кадастровым номером 27:22:0040606:4129;
6. Земли государственной собственности, не закрепленные за конкретными лицами.

---

---

## Приложение 2

к договору о комплексном развитии  
территории от \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_

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

**Объекты капитального строительства (линейные объекты), расположенные в  
границах незастроенной территории, подлежащей комплексному развитию:**

| № | Адрес (кадастровый номер)                                                                                                                                                                                | Функциональное назначение    | Сведения о собственниках/балансодержателях объекта                                                                                                                                                         | Предполагаемая судьба объекта                                      |
|---|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| 1 | 27:22:0000000:1902                                                                                                                                                                                       | Обеспечение теплоснабжения   | Собственность -<br>Муниципальное образование городской округ «Город Комсомольск-на-Амуре»;<br>Хозяйственное ведение -<br>Муниципальное унитарное предприятие «Производственное предприятие тепловых сетей» | Будет определяться застройщиком совместно с балансодержателем сети |
| 2 | В границах земельного участка с кадастровым номером 27:22:0040606:3978 (линия наружного освещения и подземная кабельная линия от ТП-556 до линии наружного освещения пр. Победы)                         | Обеспечение освещения        | Муниципальное унитарное предприятие «Горсвет»                                                                                                                                                              | Будет определяться застройщиком совместно с балансодержателем сети |
| 3 | 27:22:0040606:224 (кабельная линия 6кВ «ЦРП-35 - ТП-550»;<br>27:22:0040606:244 (кабельная линия 6кВ «ЦРП-35 - ТП-556»;<br>27:22:0040606:223 (кабельная линия 6кВ «ЦРП-35 - ТП-548»;<br>27:22:0040606:245 | Обеспечение электроснабжения | Собственность -<br>Муниципальное образование городской округ «Город Комсомольск-на-Амуре»;<br>Хозяйственное ведение -<br>Муниципальное унитарное производственное предприятие                              | Будет определяться застройщиком совместно с балансодержателем сети |

|   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                              |                                                                                                                                                                                               |                                                                    |
|---|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
|   | (кабельная линия 6кВ «ЦРП-35 - ТП-555»;<br>27:22:0000000:2159<br>(кабельная линия 6кВ « п/ст ТН - ЦРП-35»;<br>27:22:0040606:216<br>(кабельная линия 6кВ «ТП-553 - ТП-556»;<br>27:22:0040606:232<br>(кабельная линия - 0,4 кв. от ТП-556);<br>Кабельная линия 6кВ «ЦРП-35 – ТПпроектДБК» - не введена в эксплуатацию |                                              | электрических сетей                                                                                                                                                                           |                                                                    |
| 4 | 27:22:0040606:242                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Обеспечение водоснабжения                    | Собственность - Муниципальное образование городской округ «Город Комсомольск-на-Амуре»;<br>Хозяйственное ведение - Хозяйственное ведение - Муниципальное унитарное предприятие «Горводоканал» | Будет определяться застройщиком совместно с балансодержателем сети |
| 5 | 27:22:0000000:2011                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Обеспечение водоотведения                    | Собственность - Муниципальное образование городской округ «Город Комсомольск-на-Амуре»;<br>Хозяйственное ведение - Хозяйственное ведение - Муниципальное унитарное предприятие «Горводоканал» | Будет определяться застройщиком совместно с балансодержателем сети |
| 6 | 27:22:0040606:4103                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Обеспечение газоснабжения (электрохимзащита) | Акционерное общество «Газпром газораспределение Дальний Восток»                                                                                                                               | Будет определяться застройщиком совместно с балансодержателем сети |
| 7 | Сеть связи в границах земельного участка с кадастровым номером<br>27:22:0040606:126                                                                                                                                                                                                                                 | Обеспечение связи                            | Публичное акционерное общество «Ростелеком»                                                                                                                                                   | 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

1. 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).

2. Магазины (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м. – код 4.4 в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Росреестра от 10 ноября 2020 года № П/0412).

3. Деловое управление (размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности) – код 4.1 в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Росреестра от 10 ноября 2020 года № П/0412).

4. Дошкольное, начальное и среднее общее образование (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению, в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом – код. 3.5.1 в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Росреестра от 10 ноября 2020 года № П/0412).

5. Земельные участки (территории) общего пользования (земельные участки общего пользования – код 12.0. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 - 12.0.2 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 20 надземных этажей.

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

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

---

## Приложение 4

к договору о комплексном развитии  
территории от \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_

Перечень зон с особыми условиями использования территорий,  
расположенных в границах территории, подлежащей комплексному  
развитию незастроенной территории

Местоположение территории: в районе пересечения пр. Победы  
и пер. Дворцового в г. Комсомольске-на-Амуре

| №<br>п/п | Реестровый<br>номер | Наименования зоны с особыми условиями использования<br>территории                                                                   |
|----------|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1        | 2                   | 3                                                                                                                                   |
| 1.       | 27:22-6.334         | Охранная зона газораспределительной сети: «Газопровод<br>природного газа, в границах пр. Московский, пер. Дворцовый, пр.<br>Победы» |

Расчетные показатели минимально допустимого уровня  
обеспеченности территории применять в соответствии с местными  
нормативами градостроительного проектирования города Комсомольска-на-  
Амуре

\_\_\_\_\_