АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДСКОГО ОКРУГА
ГОРОД ВОРОНЕЖ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 06 октября 2025 г. №1567
г. Воронеж

**О заключении договора
о комплексном развитии территории
по инициативе правообладателей**

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, указом Губернатора Воронежской области от 02.09.2021 №165-у «О комплексном развитии территорий в Воронежской области», постановлением администрации городского округа город Воронеж от 25.04.2012 №319 «О комплексном развитии территорий в городском округе город Воронеж» администрация городского округа город Воронеж **постановляет:**

1. Заключить с ООО СЗ «АРТ СИТИ» договор комплексного развития территории по инициативе правообладателей земельных участков согласно приложению к настоящему постановлению.

2. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя главы администрации по градостроительству.

Глава городского округа
город Воронеж
С.А. Петрин

Приложение
к постановлению администрации
городского округа город Воронеж
от 06.10.2025 №1567

Проект

Договор №_____
о комплексном развитии территории
по инициативе правообладателей

«___»_____ 20___ г. г. Воронеж

В целях реализации постановления от _____ №_____ «О заключении договора о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей» администрация городского округа город Воронеж в лице _____, действующего на основании Положения об управлении строительной политики администрации городского округа город Воронеж, утвержденного решением Воронежской городской Думы от 26.09.2012 №907-III, распоряжения администрации городского округа город Воронеж от _____ №_____ «О назначении на должность _____», доверенности от _____ №_____, выданной главой городского округа город Воронеж, именуемая в дальнейшем «Администрация», с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «АРТ СИТИ», в лице генерального директора Нестерова Алексея Борисовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Правообладатель», с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор о комплексном развитии части территории, прилегающей к пр-кту Московский, ул.Электросигнальная в городском округе город Воронеж, в границах которой предусматривается осуществление комплексного развития территории (КРТ-20) по инициативе правообладателей, именуемый в дальнейшем «Договор», о нижеследующем:

1. Предмет и общие условия Договора

1.1. Предметом Договора является осуществление мероприятий по комплексному развитию территории в установленный Договором срок в соответствии с обязательствами Сторон и порядком их исполнения, указанными в разделах 3 и 4 Договора, в отношении:

- территории комплексного развития, расположенной на территории муниципального образования городской округ город Воронеж в границах, определенных на схеме согласно приложению 1 к Договору, имеющей площадь 7,37 га, именуемой в дальнейшем «Территория».

1.2. На Территории расположены объекты капитального строительства, подлежащие в соответствии со сведениями, указанными в приложении 2 к Договору, сносу, реконструкции или сохранению в рамках Договора.

1.3. Мероприятия по комплексному развитию Территории в рамках Договора должны реализовываться Сторонами в соответствии с распределением обязательств Сторон, установленным Договором, а также приложением 6 к Договору.

1.4. Сроки и этапы реализации мероприятий по комплексному развитию Территории определяются графиком реализации этапов (с указание месяца и года) и мероприятий комплексного развития Территории, именуемым в дальнейшем «График реализации комплексного развития территории», установленным в приложении 3 (форма) к Договору.

1.5. Согласованный сторонами График реализации комплексного развития территории устанавливается дополнительным соглашением к Договору после утверждения проекта планировки и проекта межевания Территории в порядке, установленном пунктом 4.2 Договора.

1.6. Правообладатель не вправе передавать свои права и обязанности, предусмотренные Договором, иному лицу.

1.7. Правообладатель вправе привлечь к исполнению Договора иное лицо (лица) с возложением на него обязательств по выполнению определенного вида или отдельных этапов работ либо по финансированию затрат, связанных с исполнением Договора.

2. Срок действия Договора

2.1. Договор заключен на срок до 31.12.2036.

2.2. Договор вступает в силу со дня его подписания и действует до истечения срока Договора, установленного пунктом 2.1 Договора.

2.3. Изменение срока Договора может осуществляться в случаях и порядке, предусмотренных разделом 5 Договора.

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

3. Основные обязательства Сторон

3.1. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ПРАВООБЛАДАТЕЛЯ по Договору составляют выполнение своими силами и за свой счет и (или) с привлечением других лиц для выполнения определенного вида или отдельных этапов работ и (или) средств других лиц для финансирования затрат, связанных с исполнением Договора, мероприятий по комплексному развитию Территории, включая:

- подготовку документации по планировке Территории в соответствии с подпунктом 3.2.1 пункта 3.2 Договора;

- снос, строительство, реконструкцию объектов капитального строительства на Территории, определенной на схеме согласно приложению 1 к Договору, в соответствии с утвержденной документацией по планировке Территории.

3.2. ПРАВООБЛАДАТЕЛЬ ОБЯЗУЕТСЯ:

3.2.1. Подготовить документацию по планировке Территории, отвечающую требованиям законодательства, с учетом архитектурно-градостроительной концепции комплексного развития Территории, представленной в приложении 7 к Договору, а также в соответствии с информацией, приведенной в приложениях 2, 3,

5, 6 к Договору, направить документацию по планировке Территории в Администрацию не позднее 240 календарных дней с момента подписания Договора.

Документация по планировке Территории может отличаться от архитектурно-градостроительной концепции комплексного развития Территории в части объемно-планировочных решений.

Превышение технико-экономических показателей по сравнению с показателями, указанными в архитектурно-градостроительной концепции комплексного развития Территории, не допускается.

При подготовке документации по планировке Территории размещение иных объектов на земельных участках, предназначенных для размещения объектов социальной инфраструктуры, не допускается.

3.2.2. Инициировать при необходимости внесение изменений в Генеральный план городского округа город Воронеж и Правила землепользования и застройки городского округа город Воронеж.

3.2.3. Осуществить мероприятия по комплексному развитию Территории, отнесенные к обязательствам Правообладателя, в сроки и в соответствии с этапами, установленными Графиком реализации комплексного развития территории.

3.2.4. Осуществить строительство в соответствии с утвержденной документацией по планировке Территории.

Соотношение общей площади жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах, подлежащих строительству или реконструкции, а также условие о размещении на первых этажах указанных домов нежилых помещений определяется документацией по планировке Территории, архитектурно-градостроительной концепцией комплексного развития Территории, а также условиями Договора.

3.2.5. Осуществить в границах Территории за счет собственных средств строительство частного дошкольного образовательного учреждения необходимой вместимости, которая будет определена по результатам подготовки документации по планировке Территории.

Для обеспечения планируемой Территории местами в общеобразовательных учреждениях за счет собственных средств разработать проект строительства (реконструкции) объекта социальной инфраструктуры – муниципального бюджетного общеобразовательного учреждения средняя общеобразовательная школа №18 необходимой вместимости на земельном участке, предназначенном для размещения указанного объекта, по адресу: г.Воронеж, ул.Лидии Рябцевой, д.51, согласовать с Администрацией задание на проектирование объекта, проектно-сметную документацию и передать безвозмездно Администрации проектно-сметную документацию с копией положительного заключения государственной экспертизы в срок, предусмотренный Графиком реализации комплексного развития территории.

3.2.6. При подготовке документации по планировке Территории предусмотреть мероприятия по формированию земельного участка для возможности строительства частного дошкольного образовательного учреждения необходимой вместимости.

3.2.7. Включить объекты благоустройства, созданные Правообладателем в границах земельных участков многоквартирных домов, в состав общего имущества

в таких многоквартирных домах в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.

3.2.8. На объекты коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, иные объекты, передаваемые Правообладателем или включаемые в состав общего имущества многоквартирного дома, установить гарантийный срок в соответствии с гражданским законодательством.

3.2.9. В ходе выполнения мероприятий по комплексному развитию Территории в рамках Договора соблюдать требования, установленные Правилами благоустройства территорий городского округа город Воронеж, утвержденными решением Воронежской городской Думы от 19.06.2008 №190-II.

3.2.10. В новой застройке предусмотреть помещения нежилого назначения, расположенные на первом этаже, площадью каждое не менее 15 кв. м, для размещения пункта полиции и опорного пункта связи (в техническом состоянии, не требующем дополнительных работ по отделке помещений) с последующей передачей указанных помещений в муниципальную собственность городского округа город Воронеж на безвозмездной основе.

Итоговые потребность и площадь необходимых помещений согласовываются Правообладателем с ГУ МВД России по Воронежской области и АО «Почта России» до момента направления документации по планировке Территории в Администрацию и учитываются при ее подготовке.

3.2.11. При поступлении запроса от Администрации в течение 10 рабочих дней представить сведения о заключенных кредитных договорах с банковскими организациями в целях осуществления строительства объектов в рамках исполнения Договора.

3.2.12. В соответствии с поручением Правительства Воронежской области (протокол заседания областной межведомственной комиссии по профилактике правонарушений от 28.12.2023 №4) обеспечить оборудование построенных в соответствии с Договором в границах Территории многоквартирных жилых домов системами видеонаблюдения.

В соответствии с поручением Правительства Воронежской области и ГОСТ Р 22.7.04-2022. Национальный стандарт Российской Федерации. «Безопасность в чрезвычайных ситуациях. Региональные автоматизированные системы централизованного оповещения. Общие требования» (утвержден и введен в действие приказом Росстандарта от 25.05.2022 №370-ст) Правообладатель обязан обеспечить оборудование построенных в соответствии с Договором в границах Территории многоквартирных жилых домов автоматизированными системами централизованного оповещения и необходимым количеством защитных сооружений (укрытий).

3.2.13. Обеспечить снос всех существующих объектов, расположенных в границах Территории на момент подписания Договора, в срок, предусмотренный Графиком реализации комплексного развития территории.

3.3. ОБЯЗАТЕЛЬСТВО АДМИНИСТРАЦИИ – своими силами за счет средств бюджета и (или) с привлечением других лиц и (или) средств выполнить следующие обязательства:

3.3.1. Утвердить документацию по планировке Территории, подготовленную Правообладателем в соответствии с подпунктом 3.2.1 пункта 3.2 Договора, не позднее 60 рабочих дней с момента подготовки положительного заключения о

возможности принятия решения о назначении публичных слушаний или общественных обсуждений.

3.3.2. При необходимости обеспечить внесение изменений в Генеральный план городского округа город Воронеж и Правила землепользования и застройки городского округа город Воронеж не позднее 90 календарных дней со дня утверждения документации по планировке Территории.

3.3.3. Осуществить мероприятия по комплексному развитию Территории, отнесенные к обязательствам Администрации, в сроки и в соответствии с этапами, установленными Графиком реализации комплексного развития территории.

3.4. АДМИНИСТРАЦИЯ ОБЯЗУЕТСЯ:

3.4.1. Принимать меры в рамках своей компетенции по предоставлению Правообладателю льгот и мер государственной/муниципальной поддержки в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальными правовыми актами.

3.4.2. Принять в муниципальную собственность городского округа город Воронеж объекты транспортной и социальной инфраструктур, а также иные объекты капитального строительства, строительство которых осуществлялось за счет средств Правообладателя, помещения в жилых и нежилых зданиях в соответствии с перечнем данных объектов и условиями их передачи, установленными Договором и архитектурно-градостроительной концепцией комплексного развития, безвозмездно передаваемые Правообладателем.

3.4.3. В установленном законом порядке до 01.08.2031 осуществить мероприятия по (строительству) реконструкции общеобразовательного учреждения – муниципального бюджетного общеобразовательного учреждения средняя общеобразовательная школа №18, по адресу: г.Воронеж, ул.Лидии Рябцевой, д.51, в соответствии с проектной документацией, предоставленной Правообладателем согласно подпункту 3.2.5 пункта 3.2 Договора.

4. Порядок исполнения основных обязательств Сторон

4.1. Реализацию мероприятий Договора, предусмотренных настоящим пунктом, от лица Администрации осуществляет управление главного архитектора администрации городского округа город Воронеж в соответствии с предоставленными полномочиями.

Обязательства Сторон по подготовке и утверждению документации по планировке Территории, установленные Договором, осуществляются в следующем порядке:

4.1.1. Подготовленная Правообладателем документация по планировке Территории направляется в Администрацию для проверки на предмет соответствия требованиям действующего законодательства.

Материалы документации по планировке Территории предоставляются Правообладателем в соответствии с требованиями Административного регламента администрации городского округа город Воронеж по предоставлению муниципальной услуги «Подготовка и утверждение документации по планировке территории», утвержденного постановлением администрации городского округа город Воронеж от 10.09.2024 №1143.

В случае наличия несоответствий документации по планировке Территории архитектурно-градостроительной концепции комплексного развития Территории

(приложение 7 к Договору) обязательным приложением к материалам документации по планировке Территории является уточненная архитектурно-градостроительной концепция комплексного развития Территории, согласованная по результатам ее рассмотрения на заседании архитектурной комиссии при региональном градостроительном совете при Губернаторе Воронежской области и на заседании регионального градостроительного совета при Губернаторе Воронежской области.

4.1.2. Администрация проводит проверку документации по планировке Территории на предмет соответствия требованиям, указанным в Договоре.

В случае внесения изменений в архитектурно-градостроительную концепцию Правообладатель обязан до момента направления документации по планировке Территории в Администрацию получить положительное заключение по результатам ее рассмотрения на заседании архитектурной комиссии при региональном градостроительном совете при Губернаторе Воронежской области и на заседании регионального градостроительного совета при Губернаторе Воронежской области.

4.1.3. Если документация по планировке Территории соответствует требованиям, установленным в подпункте 3.2.1 пункта 3.2 Договора, Администрация в порядке, предусмотренном Градостроительным кодексом Российской Федерации, утверждает документацию по планировке Территории в срок, установленный подпунктом 3.3.1 пункта 3.3 Договора.

4.1.4. Если документация по планировке Территории не соответствует требованиям действующего законодательства и требованиям, указанным в подпункте 3.2.1 пункта 3.2 Договора, Администрация направляет Правообладателю мотивированный отказ в утверждении документации по планировке Территории с указанием перечня таких несоответствий и предложение доработать документацию по планировке Территории. В указанном случае Администрация не несет ответственности за нарушение срока утверждения документации по планировке Территории, установленного подпунктом 3.3.1 пункта 3.3 Договора. Отказ от утверждения документации по планировке Территории в иных случаях не допускается.

4.1.5. В случае получения мотивированного отказа в утверждении документации по планировке Территории Правообладатель вносит изменения в документацию по планировке Территории в соответствии с перечнем несоответствий, указанных в таком отказе, и в течение 15 рабочих дней со дня получения такого отказа направляет в Администрацию доработанную документацию по планировке Территории для организации повторной проверки и утверждения в соответствии с подпунктами 4.1.2, 4.1.3 пункта 4.1 Договора.

4.1.6. В случае несогласия Правообладателя с отказом в утверждении документации по планировке Территории считается, что между Сторонами возник спор, подлежащий разрешению в соответствии с порядком разрешения споров между Сторонами, установленным разделом 6 Договора.

4.1.7. В случае отмены в течение срока действия Договора постановления администрации городского округа город Воронеж, которым утверждена документация по планировке Территории; вступления в законную силу решения суда об отмене такого постановления полностью либо в части документации по планировке Территории; необходимости внесения в документацию по планировке Территории изменений по результатам публичных слушаний (общественных

обсуждений) обязательства Сторон по подготовке и утверждению документации по планировке Территории осуществляются в следующем порядке:

- Правообладатель осуществляет корректировку документации по планировке Территории в течение 20 рабочих дней с момента направления Администрацией уведомления о необходимости корректировки документации по планировке Территории;

- подготовленная Правообладателем документация по планировке Территории направляется в Администрацию для организации проверки на предмет соответствия требованиям, установленным законодательством, и утверждения;

- Администрация проводит проверку документации по планировке Территории на предмет соответствия требованиям, установленным законодательством;

- дальнейшие мероприятия по подготовке и утверждению документации по планировке Территории осуществляются в соответствии с подпунктом 3.3.1 пункта 3.3, подпунктами 4.1.3, 4.1.4, 4.1.5 пункта 4.1 Договора.

4.2. График реализации комплексного развития территории утверждается в срок в следующем порядке:

4.2.1. После утверждения документации по планировке Территории Правообладатель готовит проект Графика реализации комплексного развития территории с учетом требований законодательства и условий Договора в соответствии с формой, приведенной в приложении 3 к Договору, с учетом требований законодательства и условий Договора, в том числе срока Договора, установленного в пункте 2.1 Договора, технологической и административной последовательности осуществления предусмотренных Договором мероприятий, а также обоснованности сроков осуществления таких мероприятий и в течение 30 календарных дней направляет График реализации комплексного развития территории в Администрацию для организации проверки.

4.2.2. Администрация обеспечивает проверку подготовленного Правообладателем Графика реализации комплексного развития территории. Если График реализации комплексного развития территории соответствует требованиям и условиям Договора, а также мероприятиям, предусмотренным документацией по планировке Территории, Администрация обеспечивает подготовку дополнительного соглашения к Договору и проекта постановления администрации городского округа город Воронеж о заключении дополнительного соглашения к Договору.

4.2.3. Проект постановления администрации городского округа город Воронеж о заключении дополнительного соглашения к Договору Администрация направляет Правообладателю для согласования.

4.2.4. После выхода постановления администрации городского округа город Воронеж о заключении дополнительного соглашения к Договору Стороны подписывают дополнительное соглашение.

4.2.5. Внесение изменений в График реализации комплексного развития территории допускается с соблюдением положений и порядка, установленных подпунктами 4.2.1–4.2.4 настоящего пункта.

4.3. Объекты капитального строительства, помещения в объектах капитального строительства, в том числе нежилые помещения, передаваемые Правообладателем в муниципальную собственность, передаются и принимаются в следующем порядке:

4.3.1. Объекты, передаваемые в муниципальную собственность безвозмездно, передаются по акту приема-передачи после получения Правообладателем разрешения на ввод в эксплуатацию таких объектов или разрешения на ввод в эксплуатацию объектов, в которых расположены такие помещения, в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности в сроки, установленные Графиком реализации комплексного развития территории.

4.3.2. Правообладатель обязуется безвозмездно передать Администрации всю имеющуюся документацию на нежилые объекты, включая разрешение на строительство, разрешение на ввод в эксплуатацию, проектно-сметную документацию и право на использование такой документации.

4.3.3. Переход прав на объекты недвижимого имущества, передаваемые Правообладателем на основании Договора, подлежит государственной регистрации в порядке, установленном Федеральным законом от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», с учетом обязательства Правообладателя.

4.4. На капитальные объекты нежилого назначения, передаваемые Правообладателем в соответствии с Договором, а также объекты, включаемые в состав общего имущества многоквартирного дома, устанавливается гарантийный срок в соответствии с гражданским законодательством – 5 лет с момента ввода объектов в эксплуатацию.

4.5. Строительство многоквартирного жилого фонда на Территории осуществляется Правообладателем с применением ГОСТ Р 70346-2022. Национальный стандарт Российской Федерации. «Зеленые» стандарты. Здания многоквартирные жилые «зеленые». Методика оценки и критерии проектирования, строительства и эксплуатации» (утвержден и введен в действие приказом Росстандарта от 09.09.2022 №900-ст).

4.6. В ходе реализации Договора Правообладатель вправе запрашивать у Администрации информацию, которая необходима для исполнения его обязательств по Договору и которой обладают или должны обладать органы местного самоуправления, организации, подведомственные таким органам, а Администрация обязана предоставить Правообладателю запрашиваемую информацию в случае, если запрашиваемая информация находится или должна находиться в распоряжении органов местного самоуправления или организаций, подведомственных таким органам.

4.7. Предоставление Правообладателю субсидии на возмещение затрат по исполнению Договора осуществляется в порядке, установленном действующим на момент получения субсидии законодательством Российской Федерации.

4.8. С целью надлежащего исполнения обязательств Сторон по Договору Стороны обязуются:

4.8.1. Принимать участие по запросу одной Стороны к другой Стороне в переговорах Сторон, в том числе с участием заинтересованных третьих лиц, по вопросам, связанным с реализацией Договора.

4.8.2. Предоставлять не позднее 10 рабочих дней по запросу одной Стороны к другой Стороне необходимые разъяснения (в том числе в письменной форме) в отношении социальных, экономических, финансовых, законодательных, имущественных, правовых, технических, экологических и иных условий, целей и механизмов, по вопросам, связанным с реализацией Договора, за исключением

вопросов, связанных с незаконным вмешательством в хозяйственную деятельность Сторон.

4.9. При исполнении обязательств по Договору Правообладатель ежеквартально не позднее 10 календарных дней по истечении отчетного квартала предоставляет Администрации отчетность по осуществлению им мероприятий, предусмотренных Договором, по форме, приведенной в приложении 4 к Договору.

Отчет о проделанной работе в рамках настоящего Договора предоставляется Администрации в форме бумажного документа с официальным сопроводительным письмом и в форме электронного документа на адрес электронной почты Администрации.

4.10. Если Договором не установлен порядок исполнения отдельных обязательств Сторон, исполнение таких обязательств осуществляется Сторонами в порядке, предусмотренном законодательством, иными нормативными правовыми актами.

5. Изменение и прекращение Договора

5.1. Договор может быть изменен или расторгнут в соответствии со статьей 451 Гражданского кодекса Российской Федерации и положениями настоящего раздела при следующих существенных изменениях обстоятельств:

5.1.1. В связи с наступлением следующих обстоятельств непреодолимой силы и (или) их последствий, препятствующих или существенно ограничивающих возможность выполнения обязательств по Договору:

1) природные явления (которые носят чрезвычайный и непредотвратимый при данных условиях характер);

2) забастовки, несанкционированные и санкционированные собрания, митинги, демонстрации, шествия или пикетирования, которые не были организованы одной из Стороной и (или) разрешены в установленном порядке;

3) военные действия, война (объявленная или нет), террористические акты, государственные перевороты, общественные беспорядки;

4) эпидемии и (или) пандемии, радиоактивное, химическое или биологическое заражение либо ударные волны вследствие применения сверхзвукового оборудования;

5) национализация, реквизиция или изъятие для государственных или муниципальных нужд имущества Правообладателя и (или) лиц, привлеченных Правообладателем для выполнения определенного вида или отдельных этапов работ либо для финансирования затрат, связанных с исполнением Договора;

6) принятие актов государственными органами власти, органами местного самоуправления, ограничивающих (прекращающих) права Правообладателя в отношении земельного участка, объекта капитального строительства, в отношении которых Договором установлены обязательства Правообладателя, а равно создающих невозможность доступа Правообладателя на такой земельный участок, объект капитального строительства;

7) иные чрезвычайные и непредотвратимые при данных условиях обстоятельства.

5.1.2. В связи с наступлением следующих особых обстоятельств, под которыми понимаются обстоятельства, не связанные с нарушением Договора Сторонами:

1) изменение положений законодательства Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных правовых актов в части порядка и (или) условий налогообложения, налоговых ставок и (или) бухгалтерского учета в отношении строительства, а также увеличение совокупной налоговой нагрузки на Правообладателя по сравнению с порядком и (или) условиями совокупной налоговой нагрузки, которые имели место на дату подписания Договора, а также в части требований к строительству, в том числе к условиям выдачи разрешений на строительство, разрешений на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, санитарных, технических, экологических и иных норм и правил, обязательных для применения Правообладателем и (или) привлеченными им лицами для выполнения определенного вида или отдельных этапов работ;

2) незаконные действия и (или) бездействие органов государственной власти, органов местного самоуправления, организаций коммунального комплекса, иных органов и организаций, от которых зависит выполнение Правообладателем его обязательств по Договору, включая вмешательство любого указанного органа, организации в хозяйственную деятельность Правообладателя, незаконный отказ в предоставлении, принятии заявлений на предоставление или просрочка предоставления государственных, муниципальных услуг, иных согласований, разрешений, одобрений; незаконный отказ или просрочка в утверждении любой документации, осуществлении иных обязательных процедур, в том числе при выдаче технических условий подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения или акта о подключении (технологическом присоединении) объектов капитального строительства при фактическом подключении (технологическом присоединении) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (включая временное технологическое присоединение к сетям на стадии строительства);

3) судебные постановления, судебные акты арбитражного суда, судебные акты по административным делам, иные распоряжения, требования, поручения, вызовы и обращения судов, влияющие на исполнение Договора.

5.2. Стороны прилагают все разумные усилия для минимизации неблагоприятных последствий существенных изменений обстоятельств, указанных в подпунктах 5.1.1, 5.1.2 пункта 5.1 Договора, именуемых в дальнейшем «Существенные изменения обстоятельств», и возобновления исполнения обязательств по Договору.

5.3. Изменение условий Договора при Существенных изменениях обстоятельств может предусматривать продление срока Договора в соответствии с пунктами 5.4 и 5.5 Договора и (или) изменение других условий Договора в соответствии с пунктом 5.6 Договора.

5.4. В случае Существенных изменений обстоятельств, указанных в подпункте 5.1.1 пункта 5.1 Договора, срок Договора, в том числе сроки исполнения отдельных обязательств по Договору, установленные Графиком реализации комплексного развития территории, продлеваются на срок действия таких обстоятельств, их последствий и устранения таких последствий.

5.5. В случае Существенных изменений обстоятельств, указанных в подпункте 5.1.2 пункта 5.1 Договора, срок Договора продлевается с учетом необходимого продления сроков осуществления отдельных обязательств по

Договору, установленных Графиком реализации комплексного развития территории.

5.6. В случае Существенных изменений обстоятельств изменение других условий Договора, кроме срока Договора, может предусматривать возникновение обязательства Администрации по обеспечению внесения изменений в документацию по планировке Территории, Правила землепользования и застройки городского округа город Воронеж в отношении Территории, градостроительного регламента и (или) расчетных показателей обеспечения объектами социального и коммунально-бытового назначения, объектами инженерной инфраструктуры в целях устранения последствий Существенных изменений обстоятельств.

5.7. Изменение условий Договора при Существенных изменениях обстоятельств осуществляется в следующем порядке:

5.7.1. Сторона, исполнению обязательств по Договору которой препятствуют Существенные изменения обстоятельств, обязана в разумно короткий срок, который не должен превышать 10 рабочих дней со дня наступления Существенных изменений обстоятельств, уведомить об этом другую Сторону. Указанное уведомление должно содержать описание Существенных изменений обстоятельств, информацию об их влиянии на исполнение обязательств по Договору, предложения по изменению условий Договора.

5.7.2. Стороны в течение 20 рабочих дней с момента получения любой из Сторон уведомления, указанного в подпункте 5.7.1 настоящего пункта, обязаны организовать совместное совещание для обсуждения Существенных изменений обстоятельств, их последствий, определения мер по минимизации последствий Существенных изменений обстоятельств и порядка взаимодействия Сторон для возобновления исполнения Стороной, исполнению обязательств которой препятствуют Существенные изменения обстоятельств, своих обязательств по Договору, а также согласования необходимых изменений условий Договора в соответствии с пунктами 5.3–5.6 Договора.

5.7.3. В случае возникновения спора в отношении факта Существенных изменений обстоятельств подтверждением таких обстоятельств может являться подтверждение, полученное Сторонами от третьих лиц, которые имеют необходимую квалификацию в соответствующей области.

5.7.4. Предложения Стороны о заключении соглашения об изменении условий Договора в связи с Существенными изменениями обстоятельств рассматриваются другой Стороной в течение 30 рабочих дней со дня получения уведомления, указанного в подпункте 5.7.1 настоящего пункта.

Дополнения и изменения условий Договора вносятся на основании соответствующих постановлений администрации городского округа город Воронеж.

5.7.5. Если по результатам согласительных процедур, указанных в подпунктах 5.7.2 и 5.7.3 настоящего пункта, Стороны не смогли прийти к соглашению относительно порядка взаимодействия Сторон в связи с Существенными изменениями обстоятельств и изменений условий Договора, считается, что между Сторонами возник спор, подлежащий разрешению в соответствии с порядком разрешения споров между Сторонами, установленным разделом 6 Договора.

5.8. В случае Существенных изменений обстоятельств Договор может быть расторгнут в соответствии со статьей 451 Гражданского кодекса Российской Федерации по следующим основаниям:

5.8.1. В связи с наступлением указанных в подпункте 5.1.1 пункта 5.1 Договора обстоятельств непреодолимой силы и (или) их последствий, которые влекут неустранимые последствия, препятствующие или существенно ограничивающие возможность выполнения обязательств Правообладателя и (или) Администрации по Договору.

5.8.2. В связи с наступлением указанных в подпункте 5.1.2 пункта 5.1 Договора особых обстоятельств, которые влекут неустранимые последствия, препятствующие или существенно ограничивающие возможность выполнения обязательств Правообладателя по Договору.

5.9. Срок Договора подлежит продлению по заявлению Правообладателя в связи с просрочкой исполнения Администрацией обязательств, предусмотренных Графиком реализации комплексного развития территории.

Дополнения и изменения Договора вносятся на основании соответствующих постановлений администрации городского округа город Воронеж.

5.10. Администрация вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Правообладателем обязательств, предусмотренных Договором, в том числе существенного нарушения (более 6 месяцев) Графика реализации комплексного развития территории, а также в случае неисполнения (ненадлежащего исполнения) Правообладателем следующих обязательств:

5.10.1. По подготовке документации по планировке Территории в соответствии с подпунктом 3.2.1 пункта 3.2 Договора.

5.10.2. По сносу, реконструкции, строительству объектов капитального строительства.

5.10.3. По передаче объектов, озелененных территорий в муниципальную собственность в соответствии с Договором.

5.10.4. По соблюдению пункта 1.6, подпункта 3.2.5 пункта 3.2 Договора.

5.11. Правообладатель вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случае отказа или уклонения Администрации от исполнения следующих обязательств, в том числе с существенным нарушением (более 12 месяцев) Графика реализации комплексного развития территории:

5.11.1. По утверждению документации по планировке Территории в соответствии с Договором.

5.11.2. По обеспечению за свой счет строительства и (или) реконструкции объектов инфраструктуры за границами Территории, необходимых для реализации решения о комплексном развитии Территории в соответствии с условиями настоящего Договора.

5.12. По истечение срока Договора по результатам выполнения Правообладателем всех обязательств, предусмотренных Договором, Стороны составляют акт о выполнении условий Договора, подписывают его.

6. Порядок разрешения споров между Сторонами

6.1. Все споры, разногласия или требования, возникающие из Договора или в связи с ним, в том числе касающиеся его исполнения, нарушения, расторжения,

недействительности, именуемые в дальнейшем «Споры», должны разрешаться с применением досудебного порядка разрешения споров.

6.2. Если Стороны не смогли разрешить Спор в соответствии с досудебным порядком разрешения споров, такой Спор, вне зависимости от причины, разрешается арбитражным судом.

6.3. Согласительные процедуры в рамках досудебного порядка разрешения споров проводятся путем проведения совместных совещаний, а также заседаний согласительной комиссии, созданной в соответствии с постановлением администрации городского округа город Воронеж от 25.12.2024 №1696 «О создании постоянно действующей согласительной комиссии по комплексному развитию территорий в городском округе город Воронеж», с целью выработки решений с учетом существа отношений Сторон и обстоятельств. Участниками совещаний в любом случае должны быть руководители (или их заместители) обеих Сторон, специалисты обеих Сторон по вопросам, имеющим отношение к предмету Спора.

6.4. Сторона, полагающая, что возник Спор, именуемая в дальнейшем «Требующая Сторона», обязана направить другой Стороне, именуемой в дальнейшем «Отвечающая Сторона», уведомление о необходимости начала согласительных процедур, включающее:

6.4.1. Описание предмета Спора.

6.4.2. Требования Требующей Стороны по предмету Спора.

6.4.3. Обоснование требований Требующей Стороны.

6.4.4. Дату проведения совещания для рассмотрения требований Требующей Стороны, которая не может быть позднее 15 рабочих дней с момента получения уведомления Отвечающей Стороной.

6.4.5. Место проведения совещания и предполагаемый состав участников совещания.

6.5. Не позднее 15 рабочих дней с момента получения уведомления, указанного в пункте 6.4 Договора, Отвечающая Сторона обязана направить Требующей Стороне ответ на уведомление, содержащий подтверждение даты проведения и иных условий совещания, указанных в подпунктах 6.4.4 и 6.4.5 пункта 6.4 Договора, либо предложение по их изменению, а также обоснование своей позиции по заявленным требованиям.

6.6. Соглашение, достигнутое Сторонами в отношении предмета Спора в порядке, предусмотренном настоящим разделом, является обязательным для Сторон, если оно совершено в письменной форме путем составления одного документа (решения), подписанного надлежащим образом уполномоченными представителями Сторон.

6.7. Если Отвечающая Сторона не предоставила ответ на уведомление в соответствии с пунктом 6.5 Договора, либо совещание не состоялось, либо при проведении совещания решение по Спору не было согласовано Сторонами, согласительные процедуры, предусмотренные настоящим разделом, считаются исчерпанными при отсутствии соглашения Сторон об ином и любая Сторона вправе передать Спор на рассмотрение соответствующего арбитражного суда.

7. Ответственность Сторон

7.1. Правообладатель, не исполнивший Договор или исполнивший его ненадлежащим образом, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие наступления особого обстоятельства, обстоятельства непреодолимой силы (чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, в том числе издания актов государственных органов, наличия вступивших в законную силу актов судебных органов), действий (бездействия) Администрации или какого-либо иного органа публичной власти, кроме случаев, когда законодательством Российской Федерации или Договором прямо предусмотрены иные основания ответственности.

7.2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения условий Договора Правообладатель обязан возместить причиненные убытки, включая упущенную выгоду, в соответствии с законодательством Российской Федерации.

7.3. Правообладатель отвечает как за свои собственные действия (бездействие) за действия (бездействие) лица (лиц), привлеченного (привлеченных) Правообладателем к исполнению Договора с возложением на такое (такие) лицо (лица) обязательств по выполнению определенного вида или отдельных этапов работ либо по финансированию затрат, связанных с исполнением Договора.

7.4. Возмещение убытков и (или) выплата неустойки в соответствии с Договором не освобождает Сторону от исполнения своих обязательств по Договору.

8. Информационное взаимодействие Сторон

8.1. Обо всех изменениях в платежных и почтовых реквизитах, иной контактной информации Стороны обязаны извещать друг друга в срок не более 5 рабочих дней.

Действия, произведенные по старым адресам и счетам до поступления уведомлений об их изменениях, засчитываются во исполнение обязательств Сторон по Договору.

8.2. Все уведомления и иные сообщения (включая требования, заявления и отказы), связанные с реализацией Договора, должны совершаться в письменной форме на русском языке. Они считаются совершенными надлежащим образом, если направлены по соответствующему адресу получателя заказным письмом с уведомлением, с курьером, по электронной почте, указанной в разделе 10 Договора (с использованием официального электронного документооборота), или переданы лично под подпись.

8.3. Под официальным электронным документооборотом в целях настоящего Договора понимается получение сообщения по электронной почте, его распечатка на бумажном носителе и присвоение ему входящего номера Стороной, получившей соответствующее сообщение.

8.4. Если Договором прямо предусмотрено направление определенного уведомления или иного сообщения, такое сообщение должно содержать наименование, указанное в Договоре и (или) соответствующее содержанию сообщения. В случае несоблюдения указанного в настоящем пункте требования направляющая сообщение Сторона несет риск вызванных этим неблагоприятных

для нее последствий (включая отказ другой Стороны в рассмотрении такого сообщения до устранения указанных недостатков).

8.5. Любое уведомление или иное сообщение, направляемое в соответствии или в связи с Договором, считается поданным:

8.5.1. При доставке курьерской службой, письмом с описью вложения либо лично – в момент доставки.

8.5.2. При передаче по электронной почте – в момент присвоения ему входящего номера Стороной, получившей соответствующее сообщение.

8.6. Сообщение, поданное в соответствии с пунктом 8.5 Договора и полученное не в рабочий день либо после окончания рабочего времени в месте получения, считается поданным в момент начала рабочего времени на следующий рабочий день в месте получения.

8.7. Правообладатель обязан предоставлять запрашиваемую Администрацией информацию о ходе исполнения Договора в срок не позднее 5 рабочих дней с момента получения запроса.

9. Прочие условия Договора

9.1. Ссылки в Договоре на пункт Договора, если не указано иное, являются ссылками на весь текст пункта Договора, включая входящие в его состав подпункты.

9.2. Перечень приложений к Договору включает следующие документы:

- схема границ части территории, прилегающей к пр-кту Московский, ул.Электросигнальная в городском округе город Воронеж, в границах которой предусматривается осуществление комплексного развития территории (КРТ-20) по инициативе правообладателей (приложение 1);

- перечень объектов капитального строительства, расположенных в границах территории комплексного развития (приложение 2);

- план (график) реализации комплексного развития территории с предложениями по источникам финансирования реализации комплексного развития территории, предложениями по реализации комплексного развития территории (приложение 3);

- отчет Правообладателя о реализации мероприятий, предусмотренных Договором (приложение 4);

- перечень планируемых мероприятий, связанных со сносом объектов капитального строительства, архитектурно-строительным проектированием и строительством жилых домов (приложение 5);

- соглашение о разграничении обязанностей по осуществлению мероприятий по комплексному развитию территории по инициативе Правообладателя (приложение 6);

- концепция развития части территории, прилегающей к пр-кту Московский, ул.Электросигнальная в городском округе город Воронеж, в границах которой предусматривается осуществление комплексного развития территории (КРТ- 20) по инициативе правообладателей (приложение 7).

9.3. Все приложения к Договору, указанные в пункте 9.2 Договора, являются неотъемлемой частью Договора.

9.4. Все изменения Договора осуществляются на основании постановлений администрации городского округа город Воронеж путем подписания Сторонами

дополнительных соглашений, являющихся неотъемлемой частью Договора и обязательными к исполнению.

9.5. Настоящий Договор составлен в 3 экземплярах, имеющих равную юридическую силу, из которых 2 экземпляра передаются Администрации, 1 экземпляр – Правообладателю.

9.6. Право собственности на объекты капитального строительства, линейные объекты, объекты коммунальной инфраструктуры, созданные Правообладателем в соответствии с Договором за свой счет, возникает у Правообладателя.

9.7. Правообладатель вправе привлечь к исполнению Договора иное лицо (лица) 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) заключивший Договор Правообладатель отвечает как за свои собственные действия (бездействие).

10. Адреса и реквизиты Сторон

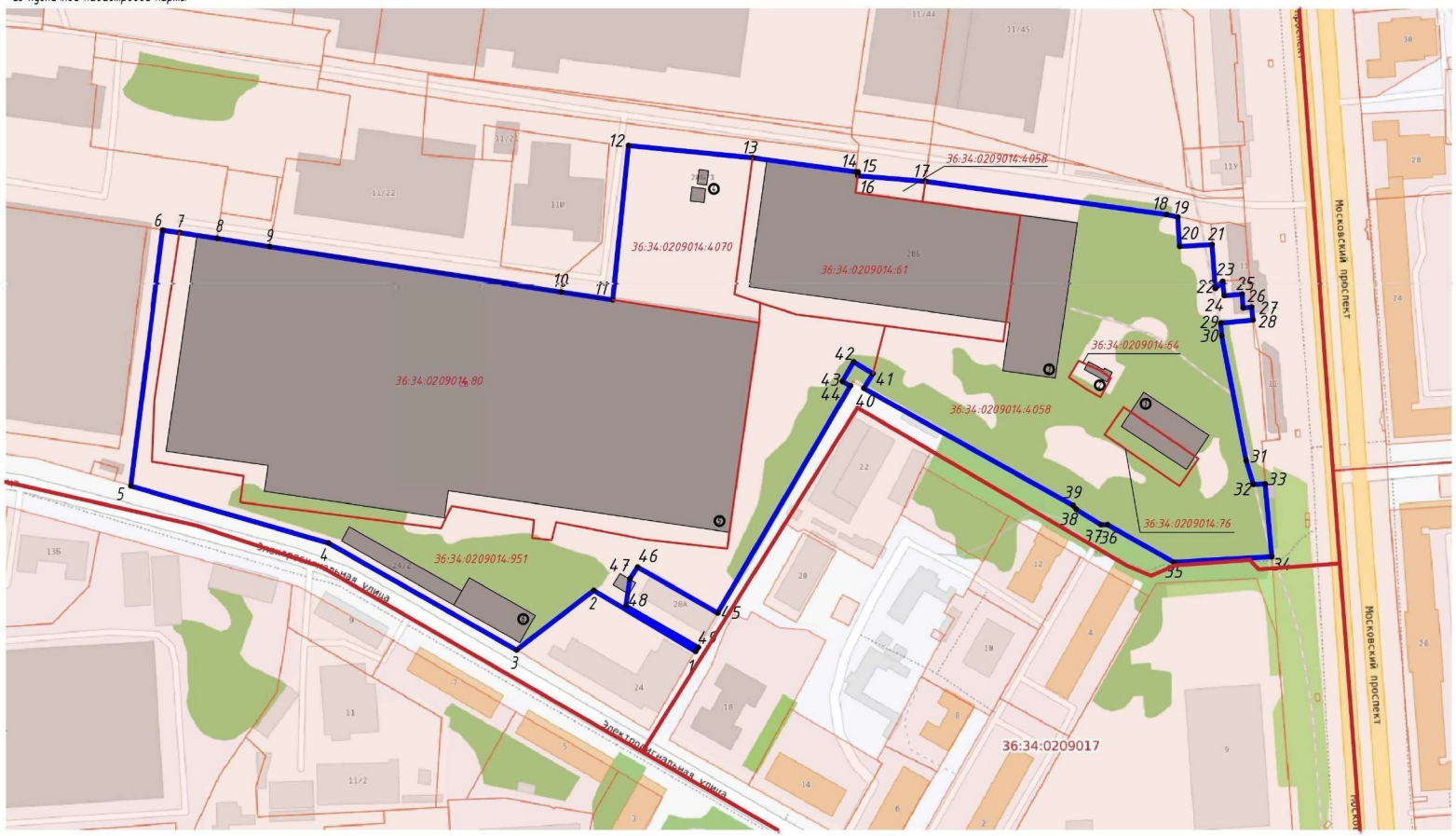
Адрес: _____	Адрес: _____
Адрес электронной почты:_____	Адрес электронной почты:_____
Банковские реквизиты:_____	Банковские реквизиты:_____
ИНН _____	ИНН _____
КПП _____	КПП _____
(иные реквизиты)	(иные реквизиты)
_____	_____
(подпись) (инициалы, фамилия)	(подпись) (инициалы, фамилия)
М.П.	М.П.

Приложение 1
к договору о комплексном развитии территории
по инициативе правообладателей
от _____ №_____

Схема границ части территории, прилегающей к пр-кту Московский, ул. Электросигнальная в городском округе город Воронеж, в границах которой предусматривается осуществление комплексного развития территории (КРТ-20) по инициативе правообладателей

Выкопировка из публичной кадастровой карты

Площадь территории, подлежащей комплексному развитию, - 73732 кв.м.



Ведомость координат границ территории, подлежащей комплексному развитию

№ точки	X	Y	№ точки	X	Y
1	515923,00	1297998,15	28	515928,75	1298519,97
2	516041,28	1298012,13	29	515929,07	1298525,35
3	516040,25	1298019,90	30	515895,52	1298528,63
4	516037,73	1298037,39	31	515892,34	1298483,31
5	516034,24	1298061,73	32	515909,00	1298452,73
6	516014,72	1298197,36	33	515909,43	1298448,99
7	516011,25	1298221,46	34	515916,40	1298437,91
8	516082,44	1298228,20	35	515917,85	1298436,84
9	516077,38	1298285,98	36	515971,41	1298338,74
10	516071,20	1298334,96	37	515978,37	1298342,78
11	516069,46	1298334,77	38	515983,77	1298333,44
12	516069,46	1298334,77	39	515974,77	1298328,49
13	516067,22	1298366,24	40	515972,65	1298332,34
14	516052,82	1298479,44	41	515866,77	1298271,76
15	516051,93	1298483,54	42	515887,89	1298234,12
16	516038,17	1298484,66	43	515882,19	1298230,89
17	516039,39	1298499,79	44	515869,75	1298228,87
18	516019,17	1298501,41	45	515850,85	1298262,65
19	516022,21	1298504,67	46	515848,95	1298261,56
20	516016,00	1298505,54	47	515876,81	1298213,99
21	516016,80	1298513,79	48	515848,80	1298178,30
22	516010,39	1298514,41	49	515897,57	1298090,34
23	516010,76	1298518,22	1	515923,00	1297998,15
24	516004,81	1298518,71			
25	516003,37	1298504,04			
26	515998,32	1298504,39			
27	515939,60	1298516,50			

Ведомость существующей застройки в границах территории, подлежащей комплексному развитию

№ п/п	Наименование	Адрес	Кадастровый номер
1	Производственная база	г. Воронеж, пр-кт Московский, 11/3	36:34:0209014:76
2	Производственная база	г. Воронеж, пр-кт Московский, 11/4	36:34:0209014:64
3	Производственная база	г. Воронеж, ул. Электросигнальная, 28б	36:34:0209014:61
4	Производственная база	г. Воронеж, пр-кт Московский, 11/22	36:34:0209014:4070
5	Производственная база	г. Воронеж, ул. Электросигнальная, 28	36:34:0209014:80
6	Производственная база	г. Воронеж, ул. Электросигнальная, 24/2	36:34:0209014:951

Условные обозначения:

- граница территории, подлежащей комплексному развитию;
- поворотная точка границ территории, подлежащей комплексному развитию;
- граница кадастрового квартала;
- граница земельного участка;
- кадастровый номер земельного участка;
- существующая застройка.

Исполняющий обязанности
руководителя управления
строительной политики Д.Е. Гладких

Приложение 2
к договору
о комплексном развитии территории
по инициативе правообладателей
от _____ № _____

Перечень объектов капитального строительства, расположенных в границах территории комплексного развития

Сведения о земельных участках и объектах капитального строительства, расположенных в границах территории комплексного развития.

№ п/п	Вид объекта недвижимости	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Реквизиты документа, подтверждающего право	Наличие согласия собственника
1	Земельный участок	36:34:0209014:4070	4285	Договор аренды от 15.07.2025 на 10,5 года	Согласие от 15.07.2025
2	Земельный участок	36:34:0209014:4066	276	Договор аренды от 15.07.2025 на 10,5 года	Согласие от 15.07.2025
3	Земельный участок	36:34:0209014:4058	17913	Договор аренды от 15.07.2025 на 10,5 года	Согласие от 15.07.2025
4	Земельный участок	36:34:0209014:64	172	Договор аренды от 15.07.2025 на 10,5 года	Согласие от 15.07.2025
5	Земельный участок	36:34:0209014:951	12411	Договор аренды от 15.07.2025 на 10,5 года	Согласие от 15.07.2025
6	Земельный участок	36:34:0209014:80	30165	Договор аренды от 15.07.2025 на 10,5 года	Согласие от 15.07.2025
7	Земельный участок	36:34:0209014:76	655	Договор аренды от 15.07.2025 на 10,5 года	Согласие от 15.07.2025
8	Земельный участок	36:34:0209014:61	7855	Договор аренды от 15.07.2025 на 10,5 года	Согласие от 15.07.2025

9	Здание нежилое отдельно стоящее (здание 1)	36:34:0209014:688	29583,8	Договор аренды от 15.07.2025 на 10,5 года	Согласие от 15.07.2025
10	Здание нежилое (здание 2)	36:34:0209014:755	433,3	Договор аренды от 15.07.2025 на 10,5 года	Согласие от 15.07.2025
11	Здание нежилое (здание 3)	36:34:0209014:911	724,2	Договор аренды от 15.07.2025 на 10,5 года	Согласие от 15.07.2025
12	Здание нежилое (здание 4)	36:34:0210015:735	6643,4	Договор аренды от 15.07.2025 на 10,5 года	Согласие от 15.07.2025
13	Здание нежилое (здание 5)	36:34:0205014:72	34,9	Договор аренды от 15.07.2025 на 10,5 года	Согласие от 15.07.2025

Администрация:

Правообладатель:
Генеральный директор
ООО СЗ «АРТ СИТИ»
_____ /А.Б. Нестеров/
М.П.

Приложение 3
к договору
о комплексном развитии территории
по инициативе правообладателей
от _____ № _____

План (график) реализации комплексного развития территории с предложениями по источникам финансирования реализации комплексного развития территории, предложениями по реализации комплексного развития территории

№ п/п	Наименование обязательства по реализации мероприятия*	Сторона Договора, к обязательствам которой относится осуществление мероприятия	Предельный срок реализации мероприятия**
1	Подготовка документации по планировке территории (проект планировки и проект межевания)	Правообладатель	240 календарных дней с момента подписания Договора
2	Утверждение документации по планировке территории	Администрация	Не позднее 60 рабочих дней с момента окончания проверки документации
3	Утверждение проекта внесения изменений в Правила землепользования и застройки городского округа город Воронеж	Администрация	Не позднее 90 календарных дней со дня утверждения документации по планировке территории
Обязательства по сносу и строительству объектов капитального строительства, линейных объектов			
4	Осуществление мероприятий по сносу объектов капитального строительства в соответствии с приложением 2 к Договору	Правообладатель	2027–2032
5	Направление в Администрацию для рассмотрения возможности выдачи разрешения на строительство необходимых материалов в соответствии с нормами действующего законодательства и утвержденной документацией по планировке территории, в том числе: - правоустанавливающих документов на землю; - градостроительного плана земельного участка;	Правообладатель	2028–2032

	- результатов инженерных изысканий и материалов проектной документации; - положительного заключения экспертизы проектной документации; - согласования архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства; - копии Договора		
6	Осуществление мероприятий по строительству объектов капитального строительства жилого, общественно-делового и иного назначения	Правообладатель	2028–2036
7	Осуществление мероприятий по строительству или реконструкции объектов инфраструктуры, указанных в качестве обязательств Правообладателя: - строительство детского дошкольного учреждения	Правообладатель	2032
Обязательства по благоустройству территории и организации дорожного движения на территории			
8	Осуществление мероприятий по благоустройству территории (в соответствии с положениями утвержденной документации по планировке территории), в том числе: 1) организация озеленения территории; 2) организация освещения территории; 3) размещение информации на территории, в том числе установка указателей с наименованиями улиц и номерами домов; 4) размещение детских и спортивных площадок, площадок для выгула животных, парковок (парковочных мест); 5) организация пешеходных коммуникаций, в том числе тротуаров, аллей, дорожек,	Правообладатель	2029–2036

	тропинок; 6) обустройство территории в целях обеспечения беспрепятственного передвижения инвалидов и других маломобильных групп населения; 7) организация стоков ливневых вод		
9	Осуществление мероприятий, предусмотренных в отношении организации дорожного движения на территории	Правообладатель	2036
Мероприятия в отношении социального объекта, строительство которого осуществляется за счет средств Правообладателя			
10	Направление в Администрацию для рассмотрения возможности выдачи разрешения на строительство детского дошкольного учреждения необходимых материалов в соответствии с нормами действующего законодательства и утвержденной документацией по планировке территории	Правообладатель	2030
11	Осуществление за счет собственных средств строительства частного детского дошкольного учреждения, предназначенного для обеспечения территории в соответствии с документацией по планировке территории	Правообладатель	2036
12	Передача на безвозмездных условиях и прием в муниципальную собственность объектов благоустройства, в том числе подача в орган регистрации прав заявления о государственной регистрации права собственности муниципального образования на объект (если право на объект подлежит государственной регистрации)	Правообладатель	2036
13	Передача объектов	Правообладатель	2036

	благоустройства в границах земельных участков многоквартирных домов в качестве общего имущества таких многоквартирных домов		
Мероприятия в отношении социального объекта, проектирование которого осуществляется за счет средств Правообладателя			
14	Разработка проекта строительства (реконструкции) объекта социальной инфраструктуры – муниципального бюджетного общеобразовательного учреждения средняя общеобразовательная школа № 18 необходимой вместимости на земельном участке, предназначенном для размещения указанного объекта, по адресу: г. Воронеж, ул. Лидии Рябцевой, д. 51, согласование с Администрацией задания на проектирование объекта, проектно-сметной документации и передача безвозмездно Администрации проектно-сметной документации с копией положительного заключения государственной экспертизы	Правообладатель	Не более 12 месяцев с момента формирования земельного участка, необходимого для строительства (реконструкции) общеобразовательного учреждения необходимой вместимости

*Очередность строительства и этапность освоения территории утверждается документацией по планировке территории.

**Предельные сроки реализации указаны на всю территорию без учета очередности строительства.

Финансирование освоения территории КРТ будет осуществляться за счет кредитных средств.

Администрация:

Правообладатель:
Генеральный директор
ООО СЗ «АРТ СИТИ»
_____ /А.Б. Нестеров/
М.П.

Приложение 4
к договору
о комплексном развитии территории
по инициативе правообладателей
от _____ № _____

Форма

Отчет Правообладателя о реализации мероприятий, предусмотренных Договором

№ п/п	Наименование мероприятия согласно Графику реализации комплексного развития территории	Срок реализации мероприятия в соответствии с Графиком реализации комплексного развития территории	Фактический срок реализации	Обоснование причины отклонения от Графика реализации комплексного развития территории (при наличии просрочки)	Объем финансирования проведенных работ (накопленным итогом)	Предложение по устранению причины отклонения от Графика реализации комплексного развития территории (при наличии просрочки), наличие необходимых ресурсов, возникающие проблемы (при наличии) и предложения по устранению проблем
1	2	3	4	5	6	7
1						
2						

Генеральный директор ООО СЗ «АРТ СИТИ» А.Б. Нестеров

Приложение 5
к договору
о комплексном развитии территории
по инициативе правообладателей
от _____ № _____

ПЕРЕЧЕНЬ
планируемых мероприятий,
связанных со сносом объектов капитального строительства,
архитектурно-строительным проектированием
и строительством жилых домов

1. Снос (демонтаж) объектов капитального строительства, вынос сетей

1.1. Проведение обследования технического состояния объектов, подлежащих сносу.

1.2. Разработка и согласование проектной документации на снос (демонтаж) объектов и вынос сетей.

1.3. Выполнение работ по демонтажу зданий и сооружений с учетом требований безопасности.

1.4. Вынос сетей.

1.5. Рекультивация территории после завершения сноса.

2. Архитектурно-строительное проектирование

2.1. Получение градостроительного плана земельного участка.

2.2. Проведение инженерных изысканий (геологических, геодезических и т. д.).

2.3. Разработка проектной документации в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации и иных нормативных актов.

2.4. Прохождение государственной экспертизы проектной документации (при необходимости).

2.5. Получение разрешения на строительство.

3. Строительство многоквартирных жилых домов
со встроенными объектами соцкульбыта

3.1. Подготовка строительной площадки (планировка, временные сооружения, подвод коммуникаций).

3.2. Возведение жилых домов в соответствии с проектной документацией.

3.3. Проведение строительного контроля и авторского надзора.

3.4. Благоустройство территории.

3.5. Ввод объектов в эксплуатацию после получения необходимых разрешений.

Генеральный директор

ООО СЗ «АРТ СИТИ» А.Б. Нестеров

Приложение 6
к договору
о комплексном развитии территории
по инициативе правообладателей
от _____№_____

СОГЛАШЕНИЕ
О РАЗГРАНИЧЕНИИ ОБЯЗАННОСТЕЙ
ПО ОСУЩЕСТВЛЕНИЮ МЕРОПРИЯТИЙ
ПО КОМПЛЕКСНОМУ РАЗВИТИЮ ТЕРРИТОРИИ
ПО ИНИЦИАТИВЕ ПРАВООБЛАДАТЕЛЯ

г. Воронеж 15 июля 2025 года

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ВИТЕКС», именуемое в дальнейшем **«Собственник»**, в лице генерального директора Левакова Виталия Викторовича, действующего на основании Устава, с одной стороны и **ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «АРТ СИТИ»**, именуемое в дальнейшем **«Правообладатель»,** в лице генерального директора Нестерова Алексея Борисовича, действующего на основании Устава, с другой стороны подписали настоящее соглашение о нижеследующем:

1. Настоящее соглашение составлено в отношении земельных участков и объектов, предоставленных в аренду Собственником Правообладателю договором аренды от 15.07.2025 на срок 10 лет 6 месяцев, а именно:

- земельный участок, кадастровый номер 36:34:0209014:4070, площадью 4285 +/- 23 кв. м, категория земель – земли населенных пунктов, расположенный по адресу: Воронежская область, г.Воронеж, пр-кт Московский, 11/22 (далее – «*Земельный участок 1*»);
- земельный участок, кадастровый номер 36:34:0209014:4066, площадью 276 +/- 6 кв. м, категория земель – земли населенных пунктов, расположенный по адресу: Воронежская область, г.Воронеж, пр-кт Московский, 11/22 (далее – «*Земельный участок 2*»), на земельном участке зданий нет;
- земельный участок, кадастровый номер 36:34:0209014:4058, площадью 17913 +/- 47 кв. м, категория земель – земли населенных пунктов, расположенный по адресу: Воронежская область, г.Воронеж, пр-кт Московский (далее – «*Земельный участок 3*»);
- земельный участок, кадастровый номер 36:34:0209014:951, площадью 12411 +/- 39 кв. м, категория земель – земли населенных пунктов, расположенный по адресу: Воронежская область, г.Воронеж, пр-кт Московский, 11/23 (далее – «*Земельный участок 4*»);

● земельный участок, кадастровый номер 36:34:0209014:80, площадью 30165 +/- 61 кв. м, категория земель – земли населенных пунктов, расположенный по адресу: Воронежская область, г.Воронеж, ул.Электросигнальная, 28 (далее – «*Земельный участок 5*»);

● земельный участок, кадастровый номер 36:34:0209014:76, площадью 655 +/- 9 кв. м, категория земель – земли населенных пунктов, расположенный по адресу: Воронежская область, г.Воронеж, пр-кт Московский, 11/3 (далее – «*Земельный участок 6*»);

● земельный участок, кадастровый номер 36:34:0209014:61, площадью 7855 +/- 31 кв. м, категория земель – земли населенных пунктов, расположенный по адресу: Воронежская область, г.Воронеж, ул.Электросигнальная, 28б (далее – «*Земельный участок 7*»);

● земельный участок, кадастровый номер 36:34:0209014:64, площадью 172 +/- 5 кв. м, категория земель – земли населенных пунктов, расположенный по адресу: Воронежская область, г.Воронеж, пр-кт Московский, 11/4 (далее – «*Земельный участок 8»)*.

Расположенные на земельных участках объекты движимого и недвижимого имущества, принадлежащие Собственнику и/или находящиеся в его владении, переданы во владение и распоряжение Правообладателю для целей, предусмотренных договором аренды от 15.07.2025, в том числе здания, а именно:

● здание нежилое отдельно стоящее, кадастровый номер 36:34:0209014:688, площадью 29583,8 кв. м, расположенное по адресу: г.Воронеж, пр-кт Московский, дом 11 (далее – «*Здание 1*»);

● здание нежилое, кадастровый номер 36:34:0209014:755, площадью 433,3 кв. м, расположенное по адресу: г.Воронеж, пр-кт Московский, дом 11 (далее – «*Здание 2*»);

● здание нежилое – спортивно-оздоровительный комплекс, кадастровый номер 36:34:0209014:911, площадью 724,2 кв. м, расположенное по адресу: г.Воронеж, пр-кт Московский, дом 11 (далее – «*Здание 3*»);

● здание нежилое, кадастровый номер 36:34:0210015:735, площадью 6643,4 кв. м, расположенное по адресу: г.Воронеж, пр-кт Московский, дом 11 (далее – «*Здание 4*»);

● здание нежилое, кадастровый номер 36:34:0205014:72, площадью 34,9 кв. м, расположенное по адресу: г.Воронеж, пр-кт Московский, дом 11 (далее – «*Здание 5*»).

2. Участки предоставлены Собственником Правообладателю с целью осуществления Правообладателем предпринимательской деятельности, в том числе для целей:

● заключения договоров о комплексном развитии территории и связанных с ними прав и обязанностей, в том числе принятия на себя обязательств по таким договорам в объеме и на условиях, определяемых Правообладателем;

● получения и исполнения технических условий;

● прокладки, переноса и демонтажа инженерных и иных сетей;

● сноса и реконструкции строений и сооружений (в отношении объектов, находящихся в залоге, только с согласия залогодержателя);

● межевания, изменения границ в пределах общей территории арендуемых земельных участков;

● возведения многоэтажной жилой застройки (высотная застройка) и связанной с этим деятельности по организации дорожного движения, монтажу кранов и иных необходимых механизмов, транспортировке, размещению (складированию) строительных материалов и т.п.

3. Правообладатель самостоятельно на свой риск и в своем интересе осуществляет права и несет обязанности по инициированию, заключению и исполнению обязательств, в том числе обязательств по комплексному развитию территории в границах земельных участков, указанных в пункте 1 настоящего соглашения.

4. Собственник не является заявителем и участником отношений по комплексному развитию территории в границах земельных участков, указанных в пункте 1 настоящего соглашения.

Арендодатель:
ООО «Витекс»
394033, Воронежская область,
г. Воронеж, ул.Планетная, д.26,
оф. 207
ОГРН 1053600302007
ИНН 3662100789 КПП 366101001

Генеральный директор

_____ /В.В. Леваков/
М.П.

Арендатор:
ООО СЗ «АРТ СИТИ»
394026, Воронежская область,
г. Воронеж, пр-кт Труда, 65, пом. 48
ОГРН 1253600008936
ИНН 3662314967 КПП 366201001

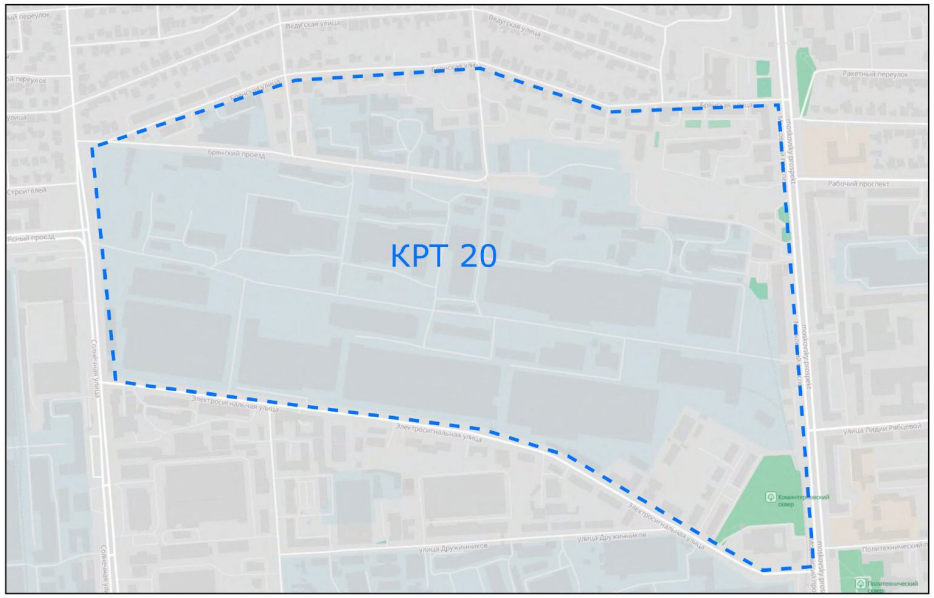
Генеральный директор

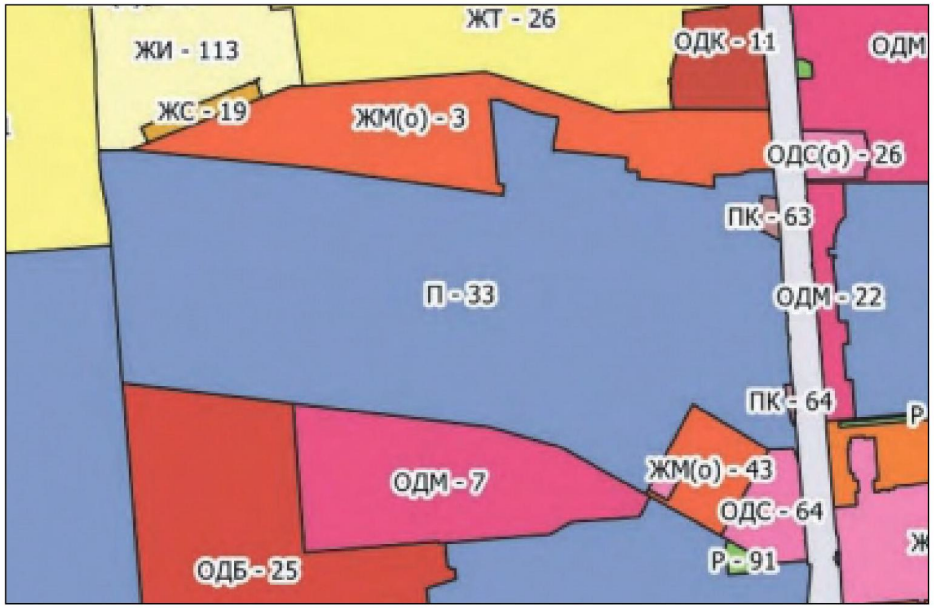
_____ /А.Б. Нестеров/
М.П.

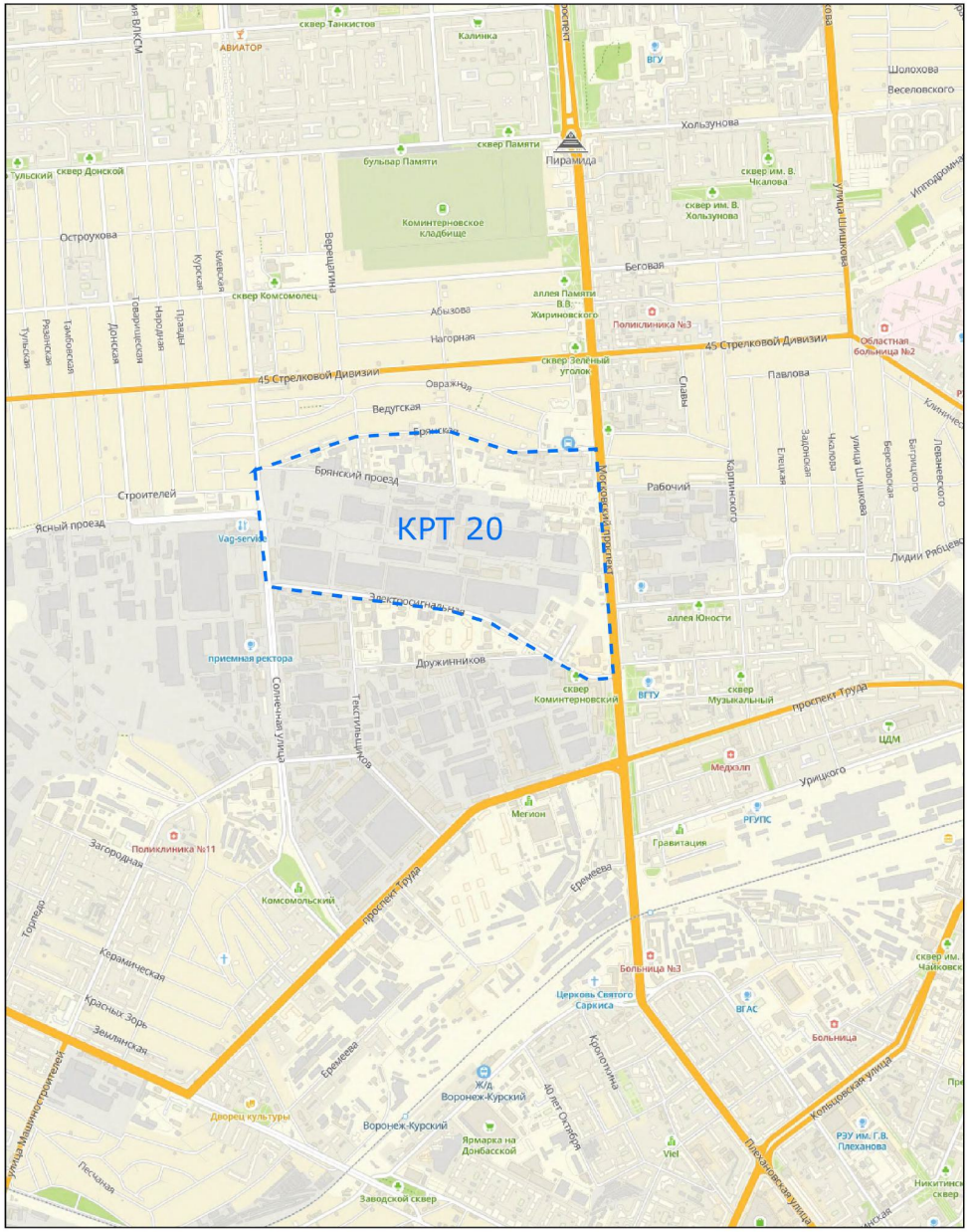
Приложение 7
к договору о комплексном развитии территории
по инициативе правообладателей
от _____№_____



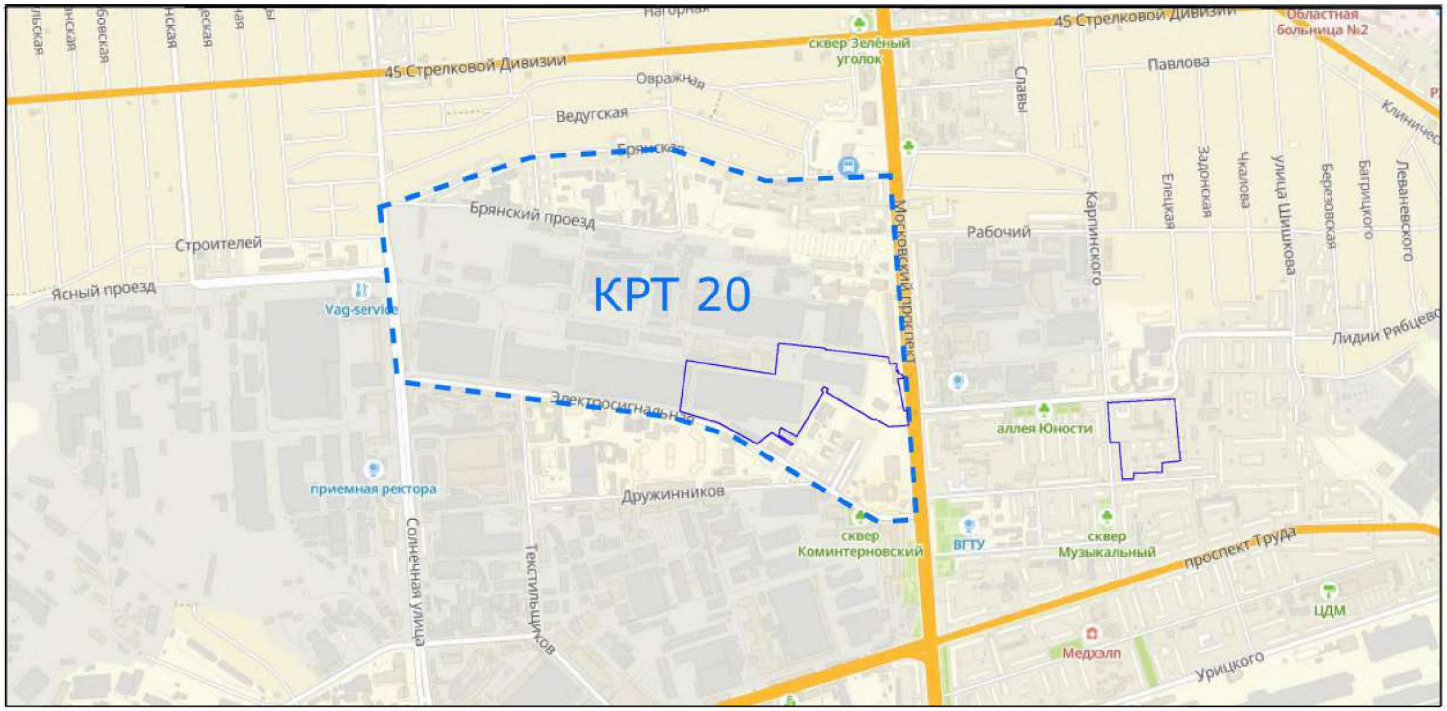
Концепция развития части территории, прилегающей к пр-кту Московский, ул. Электросигнальная в городском округе город Воронеж, в границах которой предусматривается осуществление комплексного развития территории (КРТ-20) по инициативе правообладателей

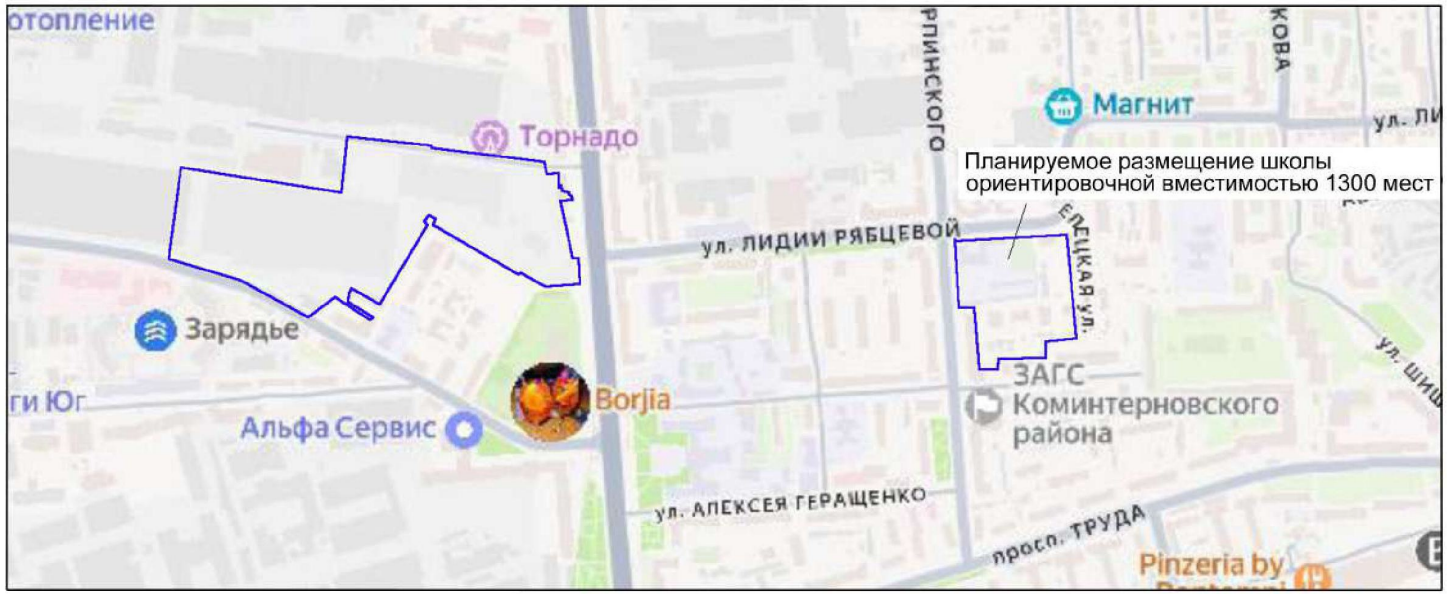






СИТУАЦИОНАЯ СХЕМА О**БЩИЕ ДАННЫЕ**





СИТУАЦИОННАЯ СХЕМА **ОБЩИЕ ДАННЫЕ С УЧЕТОМ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ШКОЛЫ**



КОНЦЕПЦИЯ ЗАСТРОЙКИ ФРАГМЕНТ

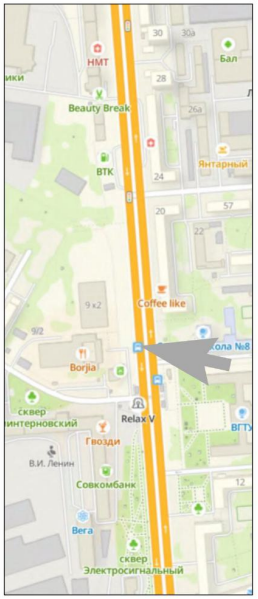


КОНЦЕПЦИЯ ЗАСТРОЙКИ ФРАГМЕНТ

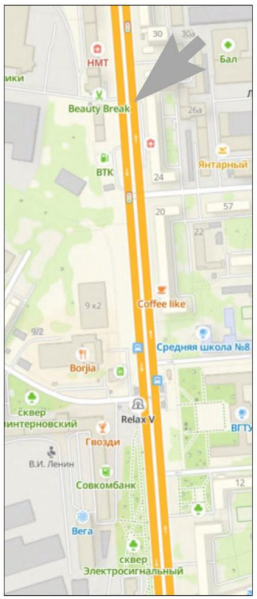


КОНЦЕПЦИЯ ЗАСТРОЙКИ ФРАГМЕНТ

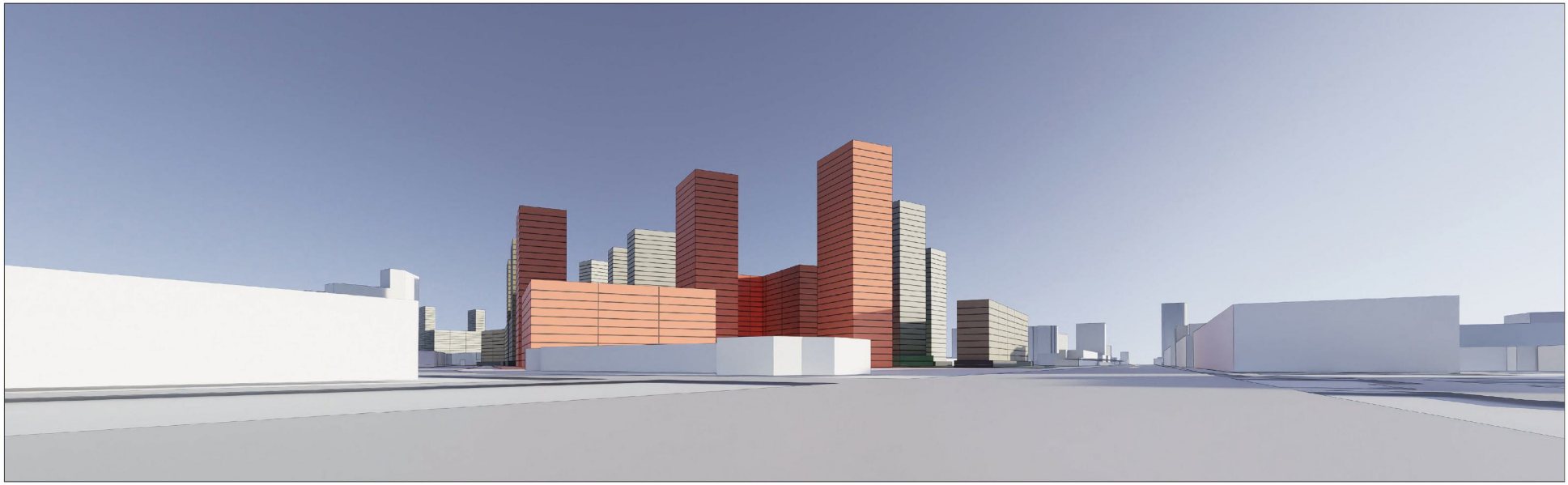


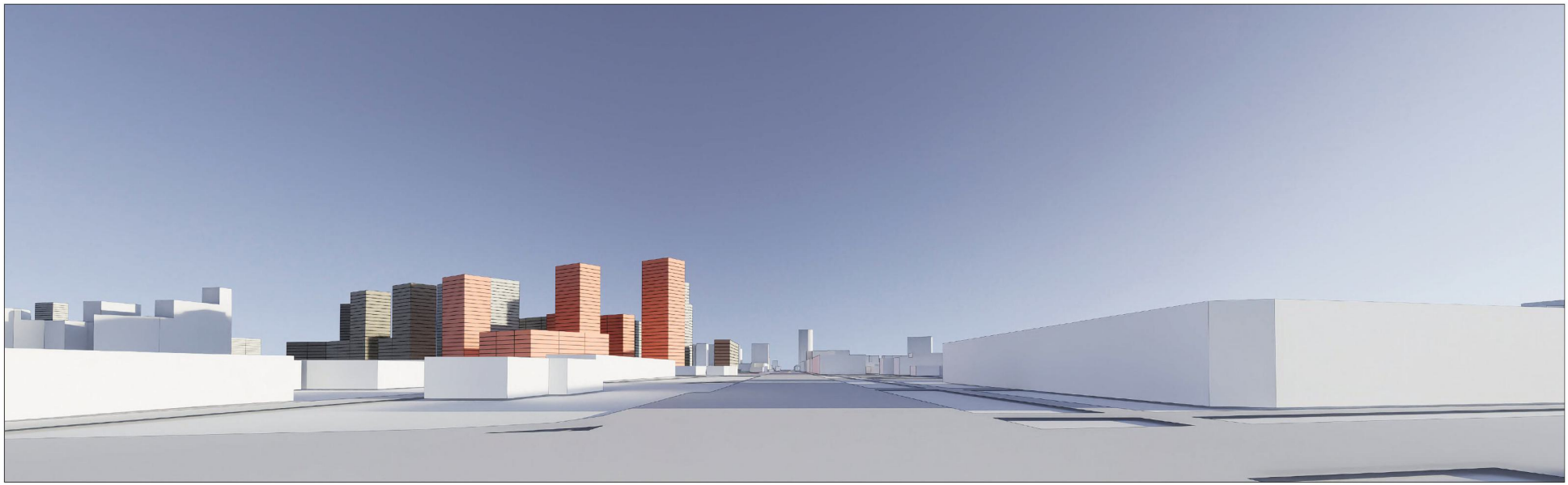




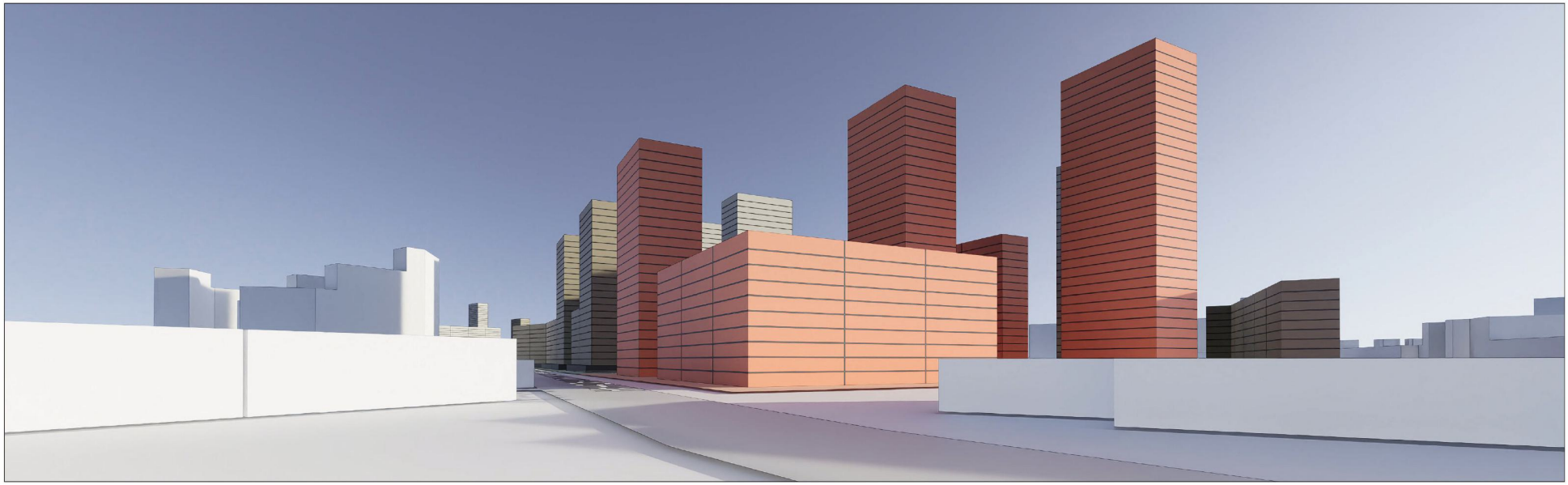


КОНЦЕПЦИЯ ЗАСТРОЙКИ Ф**ОТОВПИСАНИЕ**





КОНЦЕПЦИЯ ЗАСТРОЙКИ **ВИЗУАЛИЗАЦИЯ**





КОНЦЕПЦИЯ ЗАСТРОЙКИ **ВИЗУАЛИЗАЦИЯ**



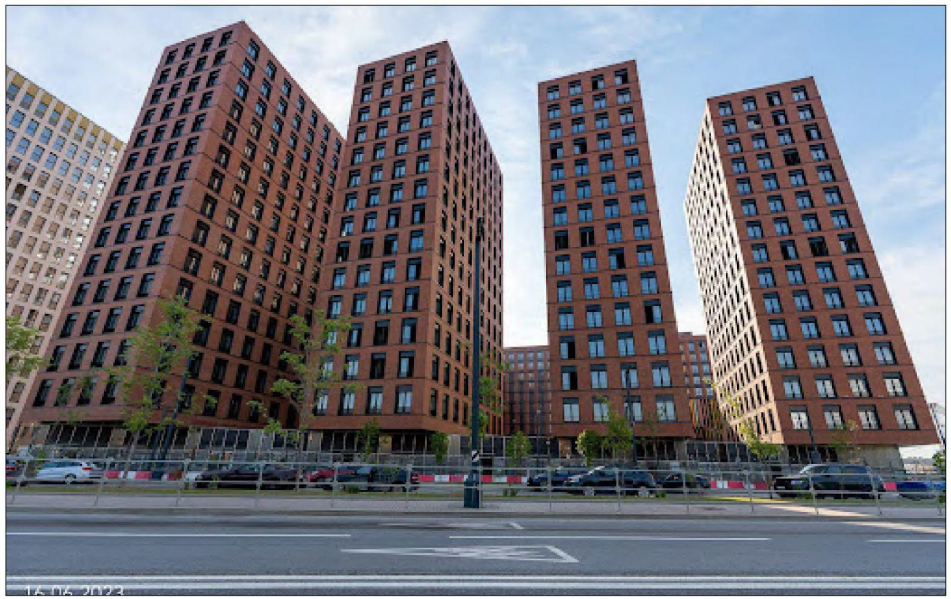


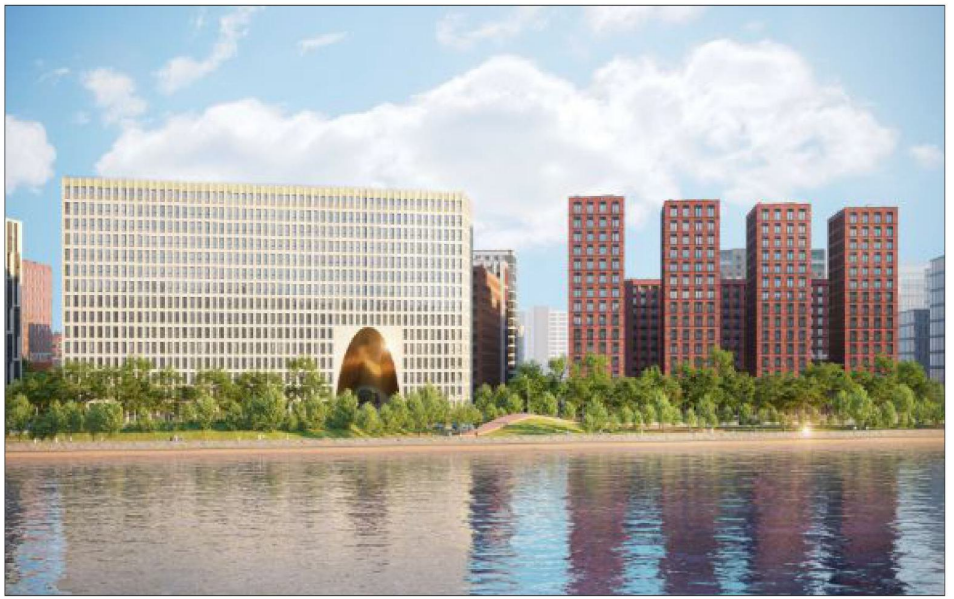












КОНЦЕПЦИЯ ЗАСТРОЙКИ **ПРИМЕРЫ АРХИТЕКТУРЫ**

Исполняющий обязанности
руководителя управления
строительной политики

Д.Е. Гладких