



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДСКОГО ОКРУГА
ГОРОД ВОРОНЕЖ
ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 24 января 2025 г. №79
г.Воронеж

**О внесении изменений
в постановление администрации
городского округа город Воронеж
от 25.04.2012 №319**

В целях повышения инвестиционной привлекательности проектов комплексного развития территорий и в целях приведения в соответствие с Градостроительным кодексом Российской Федерации администрация городского округа город Воронеж **постановляет:**

1. Внести в постановление администрации городского округа город Воронеж от 25.04.2012 №319 «О развитии застроенных территорий в городском округе город Воронеж» следующие изменения:

1.1. Название постановления изложить в следующей редакции:

«О комплексном развитии территорий в городском округе город Воронеж».

1.2. В преамбуле постановления слова «Генеральным планом городского округа город Воронеж на 2021–2041 годы, утвержденным решением Воронежской городской Думы от 25.12.2020 №137-V «Об утверждении Генерального плана городского округа город Воронеж на 2021–2041 годы» заменить словами «Генеральным планом городского округа город Воронеж, утвержденным решением Воронежской городской Думы от 25.12.2024 №1166-V «Об утверждении Генерального плана городского округа город Воронеж».

1.3. Пункт 5 постановления изложить в следующей редакции:

«5. Организатором торгов на право заключения договоров о комплексном развитии территорий в городском округе город Воронеж определить администрацию городского округа город Воронеж.».

1.4. Постановление дополнить пунктами 6–15 следующего содержания:

«6. При осуществлении мероприятий по комплексному развитию территорий управление строительной политики администрации городского округа город Воронеж обеспечивает:

- подготовку проекта постановления администрации городского округа город Воронеж о комплексном развитии территории;

- организацию работы по подготовке и проведению торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории, включая организацию и проведение оценки начальной цены торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории;

- подписание договора о комплексном развитии территории по итогам торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории;

- организацию взаимодействия между структурными подразделениями администрации городского округа город Воронеж, в том числе направление актуальной и полной информации о выполнении инвестором-застройщиком обязательств по договору о комплексном развитии территории по запросу управления имущественных и земельных отношений администрации городского округа город Воронеж в целях принятия решения о предоставлении земельного участка;

- контроль за реализацией заключенных договоров о комплексном развитии территорий.

7. Функции по осуществлению всего комплекса мероприятий, предусмотренных статьей 56.12 Земельного кодекса Российской Федерации, связанных с изъятием земельных участков

и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества (жилого и нежилого фонда) для муниципальных нужд, а также мероприятий, связанных с уведомлением собственников об изъятии, переселением граждан в порядке, утвержденном жилищным законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, возлагаются на управление имущественных и земельных отношений администрации городского округа город Воронеж и управление жилищных отношений администрации городского округа город Воронеж по направлениям деятельности управлений.

8. В случае если на территории, в отношении которой принято решение о комплексном развитии, расположен многоквартирный дом, признанный аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, торги на право заключения договора о комплексном развитии территории в городском округе город Воронеж могут быть проведены по истечении 6 месяцев, если собственником или собственниками такого многоквартирного дома в течение установленного срока не будет подано в установленном законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности порядке заявление на получение разрешения на строительство, снос или реконструкцию такого дома или от них будет получен добровольный отказ от проведения сноса или реконструкции.

9. В случае если собственником или собственниками многоквартирного дома в течение установленного срока не будет подано заявление на получение разрешения на строительство, снос или реконструкцию такого дома, жилые помещения в указанном доме подлежат изъятию для муниципальных нужд.

В случае добровольного отказа собственников многоквартирного дома от получения разрешения на строительство, снос или реконструкцию такого дома решение о проведении торгов

на право заключения договора о комплексном развитии территории в городском округе город Воронеж может быть принято до истечения 6-месячного срока. При этом изъятие земельного участка, на котором расположен такой многоквартирный дом, и жилых помещений в таком доме до истечения 6-месячного срока допускается только с согласия собственника.

10. Внесение изменений в заключенный договор о развитии застроенной территории, договор о комплексном развитии территории осуществляется в соответствии с действующим законодательством на основании постановлений администрации городского округа город Воронеж.

11. Сведения о реализации мероприятий в рамках договора о развитии застроенной территории, заключенного с администрацией городского округа город Воронеж, предоставляются по форме отчета, установленной согласно приложению №5 к примерной форме договора о комплексном развитии территории, утвержденной настоящим постановлением.

12. Размер штрафа за нарушение сроков выполнения обязательств по расселению расположенных на территории развития или комплексного развития и подлежащих сносу многоквартирных жилых домов стороной договора о развитии застроенной территории или договора о комплексном развитии территории, заключенного с администрацией городского округа город Воронеж, определяется пропорционально объему нерасселенных помещений в таких домах на отчетную дату на основании документов, предоставленных застройщиком, заключившим такой договор.

13. Сведения о дополнительных соглашениях, заключенных структурными подразделениями администрации городского округа город Воронеж в рамках исполнения договора о развитии застроенной территории, договора о комплексном развитии территории, направляются в управление строительной политики

администрации городского округа город Воронеж по мере подписания таких соглашений.

14. Пункты 11, 12 настоящего постановления применяются к правоотношениям, связанным с исполнением заключенных договоров о развитии застроенных территорий, договоров о комплексном развитии территорий, с момента вступления настоящего постановления в силу.

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

1.5. Утвердить прилагаемую примерную форму договора о комплексном развитии территории в новой редакции.

2. Настоящее постановление вступает в силу со дня его официального опубликования в сетевом издании «Берег-Воронеж» (www.beregvrn.ru).

Глава городского округа
город Воронеж
С.А. Петрин

УТВЕРЖДЕНА
постановлением администрации
городского округа город Воронеж
от 24.01.2025 №79

**Примерная форма
договора о комплексном развитии территории¹**

«__»_____ 20__ г. №_____

г.Воронеж

В целях реализации решения о комплексном развитии территории _____, принятого постановлением администрации городского округа город Воронеж от _____ №_____ «_____», и на основании протокола от _____ №_____ о результатах торгов / торгов в электронной форме *(выбрать нужное)* в форме _____ *(указать: аукциона, конкурса)* на право заключить договор о комплексном развитии территории _____ администрация

(реквизиты)

городского округа город Воронеж, именуемая в дальнейшем «Заказчик», в лице _____, действующего на основании

(должность, фамилия, инициалы)

_____, с одной стороны и

(документ, уполномочивающий лицо на подписание договора)

_____, именуем ___ в дальнейшем «Застройщик»,

(наименование юридического лица)

в лице _____, действующего на основании

(должность, фамилия, инициалы)

_____, с другой стороны,

(документ, уполномочивающий лицо на подписание договора)

совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор о комплексном развитии территории _____,

(реквизиты)

именуемый в дальнейшем «Договор», о нижеследующем:

Преамбула

ИСХОДЯ ИЗ ТОГО, ЧТО:

1. Договор заключен в соответствии с протоколом от _____ № _____ о результатах торгов в форме _____² на право заключить договор о комплексном развитии территории.

2. Комплексное развитие территории, в отношении которой заключен Договор, осуществляется в соответствии с решением о комплексном развитии территории _____, принятым постановлением администрации городского округа город Воронеж от _____ № _____ «_____».

3. Комплексное развитие территории, в отношении которой заключен Договор, осуществляется с предоставлением Застройщику субсидий на возмещение или оплату расходов на выполнение обязательств по созданию либо приобретению жилых помещений для предоставления гражданам, переселяемым из аварийного жилищного фонда, по передаче данных жилых помещений в государственную или муниципальную собственность, по уплате возмещения за изымаемые жилые помещения в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, в целях реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки в соответствии с Федеральным законом от 21.07.2007 №185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства», Федеральным законом от 29.07.2017 №218-ФЗ «О публично-правовой компании «Фонд развития территорий» и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»³.

4. Заказчик и Застройщик обладают всеми необходимыми полномочиями для выполнения обязательств в соответствии с настоящим Договором.

5. При заключении Договора Стороны исходили из следующих обстоятельств, любое изменение которых является существенным по смыслу статьи 451 Гражданского кодекса Российской Федерации:

а) территория, которая указана в пункте 1.1 Договора и схема которой приведена в приложении 1 к Договору, соответствует требованиям частей 2, 3 и 10 статьи 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

б) приведенные в приложении 2 к Договору сведения об объектах капитального строительства, в том числе объектах инфраструктуры, расположенных на территории, которая указана в пункте 1.1 Договора, и приведенные сведения об ограничениях комплексного развития такой территории являются достоверными;

в) собственникам помещений в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции и указанных в таблице 1 приложения 2 к Договору, в соответствии с частью 11 статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации предъявлялось требование о сносе или реконструкции таких домов в установленный срок, и *(выбрать нужное: (1) или (2))*:

(1) в установленный срок указанными собственниками не были поданы заявления на получение разрешений на строительство, снос или реконструкцию таких домов;

(2) до истечения установленного срока было получено согласие указанных собственников на изъятие земельного участка, на котором расположен многоквартирный

дом, признанный аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, и жилых помещений в таком доме;

г) многоквартирные дома, которые не признаны аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, указанные в таблице 2 приложения 2 к Договору, соответствуют установленным субъектом Российской Федерации критериям; в указанных домах проведены общие собрания собственников помещений и приняты решения о включении таких домов в границы территории, указанной в пункте 1.1 Договора, в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации;

д) включение в границы территории, указанной в пункте 1.1 Договора, земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, находящихся в собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальной собственности, согласовано с уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления в установленном порядке,⁴

СТОРОНЫ НАСТОЯЩИМ ДОГОВАРИВАЮТСЯ 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(1) к Договору, и имеющей площадь _____, именуемой в дальнейшем «Территория»;

- несмежных территорий комплексного развития, расположенных на территории муниципального образования городской округ город Воронеж в границах, определенных на схеме согласно приложению 1(1) к Договору, и имеющих площадь _____, именуемых в дальнейшем «Территория»;

- части (частей) территории комплексного развития, расположенной (расположенных) на территории муниципального образования городской округ город Воронеж в границах, определенных на схеме согласно приложению 1(2) к Договору, и имеющей (имеющих) площадь _____, предусмотренной (предусмотренных) к комплексному развитию на _____ этапе согласно приложению 1(2) к Договору. Указанная (указанные) часть (части) территории именуется (именуются) 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 в соответствии с требованиями, установленными в приложении 3 к Договору.

1.4. Мероприятия по комплексному развитию Территории в рамках Договора должны реализовываться Сторонами в соответствии с распределением обязательств Сторон, установленным Договором.

1.5. Сроки и этапы реализации мероприятий по комплексному развитию Территории в соответствии с обязательствами Сторон, за исключением мероприятий, указанных в пунктах 3.1.1, 3.1.2, 3.3.1 и 3.3.2 Договора, определяются Сторонами путем согласования графика реализации этапов (с указанием месяца и года) и мероприятий, именуемого в дальнейшем «График этапов и мероприятий», по форме, приведенной в приложении 4 к Договору.

1.6. Согласованный Сторонами График этапов и мероприятий устанавливается дополнительным соглашением к Договору после утверждения проекта планировки Территории, включая проект межевания Территории, в порядке, установленном пунктом 4.2 Договора.

1.7. Помещения в расположенных на Территории многоквартирных домах, указанных в таблице 2 приложения 2 к Договору, после расселения таких домов могут быть переданы в собственность Застройщика.

1.8. Застройщик не вправе передавать свои права и обязанности, предусмотренные Договором, иному лицу.

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

1.10. Предоставление земельного участка (земельных участков) Застройщику осуществляется в соответствии с земельным законодательством.

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

1.11. Застройщик вправе передать предоставленный ему для целей комплексного развития Территории земельный участок или его часть в субаренду привлеченному к исполнению Договора в соответствии с пунктом 1.9 Договора лицу (лицам) без согласия арендодателя такого земельного участка на срок, не превышающий срок его аренды. О состоявшейся передаче земельного участка или его части в субаренду Застройщик уведомляет Заказчика не позднее 10 рабочих дней с момента заключения соглашения и предоставляет копию соглашения о передаче земельного участка.

2. Срок действия Договора

2.1. Договор заключен на срок до ____ . ____ . ____ .

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.

3. Основные обязательства Сторон

3.1. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ЗАСТРОЙЩИКА по настоящему Договору составляет 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 пунктом 3.1.1 Договора;

- обеспечение заключения договоров и соглашений, предусматривающих переход прав на жилые помещения, расположенные на Территории в многоквартирных домах, подлежащих сносу или реконструкции, с соблюдением положений Жилищного кодекса Российской Федерации;

- обязательство создать или приобрести жилые помещения для их предоставления гражданам взамен жилых помещений, освобождаемых на Территории;

- предоставление гражданам возмещения за жилые помещения в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу, за изымаемые для государственных/муниципальных нужд в соответствии с земельным законодательством земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимости;

- предоставление Заказчику денежных средств для выплаты гражданам возмещения за жилые помещения в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу, за изымаемые жилые помещения для государственных или муниципальных нужд, предоставление Заказчику денежных средств для выплаты возмещения за нежилые объекты;

- снос, строительство, реконструкцию объектов капитального строительства на территории, в отношении которой принято решение о комплексном развитии, в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории. На основании этой документации этапы и максимальные сроки осуществления строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также очередность (этапность) осуществления мероприятий по комплексному развитию такой территории в отношении двух и более несмежных территорий или их частей, в случае заключения договора в отношении таких несмежных территорий или их частей, определяются Графиком этапов и мероприятий;

- передачу объектов в федеральную, муниципальную собственность, а также в собственность субъекта Российской Федерации в соответствии с пунктом 3.2 Договора.

ЗАСТРОЙЩИК ОБЯЗУЕТСЯ:

3.1.1. Подготовить документацию по планировке Территории согласно требованиям законодательства с учетом архитектурно-градостроительной концепции комплексного развития Территории, являющейся приложением к Договору, требованиям, указанным в приложении 3 к Договору, и в соответствии с информацией, приведенной в приложении 2 к Договору, а также направить документацию по планировке Территории Заказчику не позднее 90 рабочих 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, установленных архитектурно-градостроительной концепцией комплексного развития Территории, отклонение от установленных сроков расселения и строительство объектов недвижимости за пределами зоны их размещения не допускается.

При подготовке документации по планировке Территории размещение иных объектов на земельных участках, предназначенных в соответствии с архитектурно-

градостроительной концепцией комплексного развития Территории для размещения объектов социальной инфраструктуры, не допускается.

3.1.2. Инициировать при необходимости внесение изменений в Правила землепользования и застройки городского округа город Воронеж.

3.1.3. Осуществить мероприятия по комплексному развитию Территории, отнесенные к обязательствам Застройщика, в сроки и в соответствии с этапами, установленными Графиком этапов и мероприятий.

3.1.4. Застройщик производит оплату за право заключения Договора, которая на момент подписания Договора определена протоколом аукциона от _____ № _____ и составляет _____ (_____) рублей.

3.1.5. Сумма внесенного Застройщиком для участия в аукционе задатка в размере _____ (_____) рублей засчитывается в счет платы за право заключения Договора.

3.1.6. Оставшаяся сумма платежа за право заключения Договора составляет _____ (_____) рублей.

3.1.7. Перечисление оставшейся суммы платежа за право заключения Договора, указанной в пункте 3.1.6 Договора, производится Застройщиком в полном объеме не позднее истечения срока, установленного для заключения договора о комплексном развитии территории.

3.1.8. Застройщик перечисляет оставшуюся сумму платежа за право заключения Договора, указанную в пункте 3.1.6 Договора, в бюджет городского округа город Воронеж на счет (реквизиты для перечисления платежа):

Получатель: _____

Банк получателя: _____

ИНН _____

КПП _____

ЕКС _____

КС _____

л/с _____

БИК _____

КБК _____ (_____)

Налоги Застройщик уплачивает в соответствии с законодательством о налогах и сборах.

3.2. Застройщик обязуется:

3.2.1. 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, концепцией комплексного развития Территории, а также условиями настоящего Договора.

3.2.2. Осуществить за счет собственных средств строительство (реконструкцию) капитального объекта нежилого назначения социальной инфраструктуры, включая монтируемое и немонтируемое оборудование, вместимостью (с увеличением вместимости

до) _____ мест и передать его на безвозмездных (возмездных) условиях в муниципальную собственность городского округа город Воронеж в течение _____ календарных дней с момента ввода в эксплуатацию, но не позднее _____.⁵

При подготовке документации по планировке Территории Застройщик обязан предусмотреть мероприятия по формированию земельного участка для возможности строительства (реконструкции) капитального объекта нежилого назначения социальной инфраструктуры указанной в настоящем пункте вместимости (для указанного в настоящем пункте увеличения вместимости).

Застройщик обязан разработать проект строящегося или реконструируемого объекта социальной инфраструктуры в срок не позднее 6 (шести) месяцев с момента утверждения документации по планировке Территории на вновь сформированном земельном участке, предназначенном для размещения объекта, согласовать с Заказчиком задание на проектирование объектов, проектно-сметную документацию и передать Заказчику проектно-сметную документацию и копию положительного заключения государственной экспертизы.

Строительство (реконструкция) объекта нежилого назначения социальной инфраструктуры должно быть осуществлено в срок не позднее 36 месяцев с даты утверждения документации по планировке Территории.

3.2.3. Безвозмездно передать в муниципальную собственность городского округа город Воронеж в течение _____ календарных дней с момента ввода в эксплуатацию объекты транспортной, социальной инфраструктур, а также иные объекты капитального строительства, строительство которых осуществлялось за счет средств Застройщика, помещения в жилых и нежилых зданиях в соответствии с перечнем данных объектов и условиями их передачи, установленными настоящим Договором и архитектурно-градостроительной концепцией комплексного развития.

3.2.4. Передать ресурсоснабжающим (сетевым) организациям созданные Застройщиком объекты электроснабжения, газоснабжения, теплоснабжения, горячего, холодного водоснабжения и (или) водоотведения, в том числе в границах земельных участков под многоквартирными жилыми домами (в соответствии с требованиями постановлений Правительства Российской Федерации от 30.11.2021 №2130 и от 30.11.2021 №2115 и других действующих нормативных правовых актов в указанной сфере), включая:

- заключение Застройщиком и ресурсоснабжающими (сетевыми) организациями договора о подключении, иного гражданско-правового договора в соответствии с требованиями действующего законодательства;

- передачу Застройщиком и прием ресурсоснабжающими (сетевыми) организациями созданных (реконструированных) Застройщиком в результате проведения работ, определенных Договором, объектов, указанных в настоящем пункте Договора.

Застройщик обязан обеспечить передачу балансодержателям всех объектов и сетей электроснабжения, газоснабжения, теплоснабжения, горячего, холодного водоснабжения и (или) водоотведения, построенных (реконструированных) им в рамках мероприятий по комплексному развитию Территории и расположенных в ее границах.

3.2.5. Передать безвозмездно в муниципальную собственность созданные Застройщиком объекты благоустройства, не входящие в границы земельных участков многоквартирных домов.

3.2.6. Включить объекты благоустройства, созданные Застройщиком в границах земельных участков многоквартирных домов, в состав общего имущества таких многоквартирных домов в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.

3.2.7. Подать в порядке, установленном пунктом 2 части 5 статьи 68 Градостроительного кодекса Российской Федерации, в орган регистрации прав заявление о государственной регистрации права собственности муниципального образования городской округ город Воронеж на объекты недвижимости, безвозмездно передаваемые Застройщиком в соответствии с пунктом 3.2.3 Договора⁶.

Срок подачи заявления о государственной регистрации права муниципальной собственности – 15 дней со дня получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

3.2.8. На объекты коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, иные объекты, передаваемые Застройщиком или включаемые в состав общего имущества многоквартирного дома в соответствии с пунктами 3.2.2–3.2.5 настоящего Договора, Застройщиком устанавливается гарантийный срок в соответствии с гражданским законодательством и на основании пунктов 4.7, 4.8 настоящего Договора.

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-П.

3.2.10. Собственникам жилых помещений в многоквартирных домах, расположенных на Территории, взамен освобождаемых ими жилых помещений предоставить возмещение, определяемое в соответствии с положениями Жилищного кодекса Российской Федерации. По заявлению собственника жилого помещения предоставить взамен освобождаемого жилого помещения другое жилое помещение с зачетом его стоимости при определении размера возмещения за изымаемое жилое помещение.

3.2.11. В случае расселения многоквартирного жилого дома (помещений в многоквартирном жилом доме) провести в течение 10 рабочих дней мероприятия по сохранению теплового контура и обеспечить консервацию объекта (помещений), а также нежилых объектов и помещений на весь период до сноса жилого дома.

До полного расселения всех жилых помещений в многоквартирном жилом доме демонтаж оконных рам, стеклопакетов без обеспечения мер по сохранению теплового контура не допускается.

3.2.12. Мероприятия по сносу многоквартирных жилых домов и нежилых объектов (в том числе объектов инженерной инфраструктуры), расположенных на Территории, демонтажу инженерных сетей и сооружений, расселению граждан, а также получение необходимых для указанных целей разрешений и документов Застройщик реализует своими силами и за свой счет.

3.2.13. Застройщик обязуется осуществить в границах Территории мероприятия по расселению граждан (при отсутствии возражений расселяемых граждан) с учетом установленных архитектурно-градостроительной концепцией комплексного развития Территории этапов расселения многоквартирных домов в следующие сроки:

- расселение граждан, проживающих в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу, Застройщик обязан осуществить в срок не позднее _____ месяцев с момента утверждения документации по планировке Территории;

- расселение остальных многоквартирных жилых домов, включая снос объектов, Застройщик реализует в срок не позднее _____ месяцев с момента утверждения документации по планировке Территории⁷.

3.2.14. Застройщик имеет право с целью переселения граждан из домов, расположенных на участке, предусмотренном архитектурно-градостроительной концепцией комплексного развития Территории под строительство (реконструкцию) объектов социальной инфраструктуры, осуществить строительство многоквартирных жилых домов жилой площадью, необходимой для расселения указанных граждан.

3.2.15. Произвести в соответствии с положениями гражданского и земельного законодательства выкуп нежилых объектов (помещений в таких объектах) и земельных участков, на которых они расположены, в том числе выявленных в процессе исполнения Договора.

В случае недостижения соглашения с гражданами и юридическими лицами, являющимися собственниками указанных в настоящем пункте Договора объектов, Застройщик инициирует (представляет ходатайство в адрес Заказчика) изъятие земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества для муниципальных нужд в целях комплексного развития Территории в порядке ст.56.12 Земельного кодекса Российской Федерации. Возмещение за изымаемые нежилые объекты (помещения в таких объектах) и земельные участки, на которых они расположены, Застройщик выплачивает Заказчику в полном объеме, включая все необходимые расходы (закупка оценки выкупной цены, размера убытков, судебные и прочие расходы), в течение 30 календарных дней с момента получения соответствующего уведомления от Заказчика. В случае неоплаты указанных в уведомлении денежных средств Застройщиком в установленный срок Заказчик вправе приостановить процедуру изъятия.

3.2.16. В случае наличия либо выявления в ходе исполнения Договора в границах Территории объектов федерального, областного и муниципального уровня собственности предоставить в федеральную, областную или муниципальную собственность безвозмездно в качестве возмещения за сносимые объекты равнозначные по площадным и функциональным характеристикам объекты, в случае сохранения указанных объектов осуществить их реконструкцию своими силами и за свой счет. Снос объектов осуществляется после предоставления возмещения.

3.2.17. Обеспечить следующие технические и качественные характеристики, эксплуатационные характеристики результатов работ в рамках реализации мероприятий по комплексному развитию Территории, отнесенных к обязательствам Застройщика: объекты капитального строительства – нежилые помещения, передаваемые в муниципальную собственность в связи со сносом объектов капитального строительства муниципальной собственности, расположенных на Территории, должны иметь характеристики площади, аналогичные характеристикам площади сносимых объектов муниципальной собственности и должны быть расположены не ниже первого этажа здания, в котором находятся.

3.2.18. Возместить Фонду капитального ремонта многоквартирных домов Воронежской области сумму, затраченную в _____ году на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме по адресу: _____ в размере _____ руб. (_____ руб. ____ коп.), в срок не более 30

календарных дней с момента направления Заказчику уведомления о планируемом сносе дома⁸.

3.2.19. Обеспечить при необходимости строительство и (или) реконструкцию за границами Территории объектов транспортной, инженерной и социальной инфраструктур, необходимых для реализации решения о комплексном развитии Территории, в соответствии с архитектурно-градостроительной концепцией комплексного развития Территории в сроки, установленные Графиком этапов и мероприятий.⁹

В новой застройке предусмотреть помещения нежилого назначения, расположенные на первом этаже, для размещения пунктов полиции и опорных пунктов связи с последующей передачей указанных помещений в муниципальную собственность на безвозмездной основе.

3.2.20. В целях мониторинга характеристик подлежащего сносу жилфонда по истечении 36 месяцев с момента утверждения документации по планировке Территории обеспечить обследование многоквартирных жилых домов на Территории (за исключением аварийных) для установления данных физического износа, о результатах обследования уведомить Заказчика.

3.2.21. При поступлении запроса от Заказчика представить сведения о заключенных кредитных договорах с банковскими организациями в целях осуществления строительства объектов в рамках исполнения Договора.

3.2.22. В соответствии с поручением Правительства Воронежской области (протокол заседания областной межведомственной комиссии по профилактике правонарушений от 28.12.2023 №4) Застройщик обязан обеспечить оборудование построенных в соответствии с настоящим 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» (утв. и введен в действие приказом Росстандарта от 25.05.2022 №370-ст) Застройщик обязан обеспечить оборудование построенных в соответствии с настоящим Договором в границах Территории многоквартирных жилых домов автоматизированными системами централизованного оповещения.

3.3. ЗАКАЗЧИК ОБЯЗУЕТСЯ своими силами за счет средств бюджета и (или) с привлечением других лиц и (или) средств выполнить следующее:

3.3.1. Утвердить документацию по планировке Территории, подготовленную Застройщиком в соответствии пунктом 3.1.1 Договора, не позднее 120 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 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 Заказчика, в сроки и в соответствии с этапами, установленными Графиком этапов и мероприятий.

3.4. Заказчик обязуется:

3.4.1. Обеспечить выполнение мероприятий в целях предоставления указанных в п. 3 преамбулы Договора субсидий в рамках своей компетенции.

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

3.4.3. Принять в муниципальную собственность городского округа город Воронеж объекты транспортной и социальной инфраструктуры, а также иные объекты капитального строительства, строительство которых осуществлялось за счет средств Застройщика, помещения в жилых и нежилых зданиях в соответствии с перечнем данных объектов и условиями их передачи, установленными настоящим Договором и архитектурно-градостроительной концепцией комплексного развития, безвозмездно передаваемые Застройщиком в соответствии с пунктами 3.2.2, 3.2.3 Договора.

3.4.4. Принять безвозмездно в муниципальную собственность объекты благоустройства, передаваемые Застройщиком в соответствии с пунктом 3.2.5 Договора.

3.4.5. В срок не позднее _____._____ осуществить мероприятия по расторжению договоров на размещение нестационарных объектов, исключению соответствующих объектов из схемы размещения нестационарных торговых объектов, расположенных в границах Территории, и их демонтажу (если соответствующие мероприятия требуются для реализации архитектурно-градостроительной концепции).

3.4.6. Принять решение об изъятии для муниципальных нужд в целях комплексного развития Территории земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества в соответствии с действующим земельным законодательством.

3.4.7. Предоставить Застройщику в аренду без проведения торгов земельные участки, которые находятся в муниципальной собственности и которые не обременены правами третьих лиц, в целях строительства объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, иных объектов капитального строительства в соответствии с утвержденной документацией по планировке Территории, а также в соответствующих случаях выдать разрешения на использование земель и земельных участков, градостроительные планы земельных участков и разрешения на строительство после выполнения Застройщиком обязательства, предусмотренного пунктом 3.1.1 настоящего Договора, в соответствии с земельным законодательством и в сроки, установленные действующими нормативными актами.

4. Порядок исполнения основных обязательств Сторон

4.1. Реализацию мероприятий Договора, предусмотренных настоящим пунктом, от лица Заказчика 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 пунктами 3.1.1 и 3.3.1 Договора, осуществляются в следующем порядке:

4.1.1. Подготовленная Застройщиком документация по планировке Территории направляется Заказчику для проверки на предмет соответствия требованиям, указанным в пункте 3.1.1 Договора, и утверждения.

Материалы документации по планировке Территории предоставляются Застройщиком 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.

4.1.2. Заказчик в течение 20 рабочих дней проводит проверку документации по планировке Территории на предмет соответствия требованиям, указанным в Договоре.

4.1.3. Если документация по планировке Территории соответствует всем требованиям, указанным в Договоре, Заказчик в порядке, предусмотренном Градостроительным кодексом Российской Федерации, утверждает документацию по планировке Территории в срок, установленный пунктом 3.3.1 Договора.

4.1.4. Если документация по планировке Территории не соответствует требованиям, указанным в пункте 3.1.1 Договора, Заказчик направляет Застройщику мотивированный отказ в утверждении документации по планировке Территории с указанием перечня таких несоответствий и предложение доработать документацию по планировке Территории. В указанном случае Заказчик не несет ответственности за нарушение срока утверждения документации по планировке Территории, установленного пунктом 3.3.1 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 Застройщик вносит изменения в документацию по планировке Территории в соответствии с перечнем несоответствий, указанных в таком отказе, и в течение 10 рабочих дней со дня получения такого отказа направляет Заказчику доработанную документацию по планировке Территории для организации повторной проверки и утверждения в соответствии с пунктами 4.1.2 и 4.1.3 Договора.

4.1.6. В случае несогласия Застройщика 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 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:

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

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

- Заказчик в течение 20 рабочих дней 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 пунктами 3.3.1, 4.1.3, 4.1.4, 4.1.5 Договора.

4.2. График этапов и мероприятий утверждается в срок, установленный пунктом 1.6 Договора, в следующем порядке:

4.2.1. После утверждения документации по планировке Территории Застройщик готовит по форме, приведенной в приложении 4 к Договору, проект Графика этапов и мероприятий 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 направляет График этапов и мероприятий Заказчику для организации проверки.

4.2.2. Заказчик обеспечивает проверку подготовленного Застройщиком Графика этапов и мероприятий. Если График этапов и мероприятий соответствует требованиям и условиям Договора, а также мероприятиям, предусмотренным документацией по планировке территории, Заказчик 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 Заказчик направляет Застройщику 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 этапов и мероприятий допускается с соблюдением положений и порядка, установленных пунктами 4.2.1–4.2.4 настоящего Договора.

4.3. Жилые помещения, создаваемые или приобретаемые Застройщиком для дальнейшего предоставления собственникам жилых помещений и нанимателям жилых помещений по договору социального найма, договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования, договору найма специализированного жилого помещения в многоквартирных домах, указанных в таблицах 1 и 2 приложения 2 к Договору, должны соответствовать обязательным требованиям законодательства, в том числе техническим регламентам, строительным нормам и правилам, другим обязательным градостроительным, санитарным и техническим правилам.

4.4. Жилые помещения, создаваемые или приобретаемые Застройщиком для дальнейшего предоставления собственникам жилых помещений и нанимателям жилых помещений по договору социального найма, договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования, договору найма специализированного

жилого помещения в многоквартирных домах, указанных в таблице 1 приложения 2 к Договору, наряду с требованиями, указанными в пункте 4.3 Договора, должны соответствовать рекомендуемому перечню характеристик проектируемых (строящихся) и приобретаемых жилых помещений, которые будут предоставлены гражданам в целях переселения граждан из аварийного жилищного фонда.

4.5. Если указанные в пунктах 4.3 и 4.4 Договора жилые помещения подлежат передаче Застройщиком в муниципальную собственность, такие жилые помещения передаются в следующем порядке:

4.5.1. Застройщик предоставляет Заказчику перечень передаваемых жилых помещений с указанием их характеристик.

4.5.2. Заказчик не позднее 30 рабочих дней со дня получения от Застройщика перечня передаваемых жилых помещений осуществляет проверку характеристик жилых помещений, указанных в перечне, при необходимости осуществляет осмотр жилых помещений и подписывает акт приема-передачи жилых помещений при условии их соответствия требованиям, указанным в пунктах 4.3 и 4.4 Договора, или в случае несоответствия жилых помещений указанным требованиям направляет Застройщику мотивированный отказ в согласовании перечня передаваемых жилых помещений с указанием несоответствий требованиям и предложение устранить такие несоответствия или заменить в указанном перечне жилые помещения, не соответствующие требованиям, на другие жилые помещения, соответствующие требованиям. Отказ от подписания акта приема-передачи жилых помещений в иных случаях не допускается.

4.5.3. В случае отказа Заказчика от подписания акта приема-передачи жилых помещений в соответствии с пунктом 4.5.2 Договора Застройщик устраняет указанные в таком отказе несоответствия требованиям, указанным в пунктах 4.3 и 4.4 Договора, или заменяет в указанном перечне жилые помещения, не соответствующие требованиям, на другие жилые помещения, соответствующие требованиям, и в течение 20 рабочих дней со дня получения такого отказа направляет Заказчику доработанный перечень передаваемых жилых помещений для проверки и подписания акта приема-передачи жилых помещений.

4.5.4. В случае несогласия Застройщика с отказом Заказчика от подписания акта приема-передачи жилых помещений считается, что между Сторонами возник спор, подлежащий разрешению в соответствии с порядком разрешения споров между Сторонами, установленным разделом 6 Договора.

4.6. Объекты капитального строительства, помещения в объектах капитального строительства, в том числе жилые помещения, а также объекты благоустройства, передаваемые Застройщиком в муниципальную собственность, передаются и принимаются в следующем порядке:

4.6.1. Объекты, передаваемые в муниципальную собственность безвозмездно, передаются по акту приема-передачи после получения Застройщиком 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 этапов и мероприятий.

4.6.2. Застройщик обязуется безвозмездно передать Заказчику всю имеющуюся документацию на нежилые объекты, включая разрешение на строительство, разрешение на ввод в эксплуатацию, проектно-сметную документацию и право на ее использование.

4.6.3. Переход прав на объекты недвижимого имущества, передаваемые Застройщиком на основании пунктов 3.2.3–3.2.5 Договора, подлежит государственной регистрации в порядке, установленном Федеральным законом от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», с учетом обязательства Застройщика, указанного в пункте 3.2.6 Договора.

4.7. На капитальные объекты нежилого назначения, передаваемые Застройщиком в соответствии с пунктами 3.2.3–3.2.5 Договора, 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.

4.8. В отношении указанного в пункте 4.7 Договора гарантийного срока и правил его действия применяются нормы статей 754–757 Гражданского кодекса Российской Федерации.

4.9. Архитектурно-градостроительный облик объектов капитального строительства подлежит согласованию с уполномоченным органом местного самоуправления при осуществлении Застройщиком строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах Территории в случаях и в порядке, установленном действующим законодательством.

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

4.10. В ходе реализации Договора Застройщик вправе запрашивать у Заказчика информацию, которая необходима для исполнения его обязательств по Договору и которой обладают или должны обладать органы местного самоуправления, организации, подведомственные таким органам, а Заказчик обязан предоставить Застройщику запрашиваемую информацию в течение 20 рабочих дней с даты получения соответствующего запроса Застройщика в случае, если запрашиваемая информация находится или должна находиться в распоряжении органов местного самоуправления или организаций, подведомственных таким органам.

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

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

4.12.1. 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.

4.12.2. Предоставлять не позднее 15 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.

4.13. При исполнении обязательств по Договору Застройщик ежеквартально, не позднее 10 календарных дней по истечении отчетного квартала, предоставляет Заказчику отчетность по осуществлению им мероприятий, предусмотренных Договором, по форме, приведенной в приложении 5 к Договору.

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

4.14. 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 Застройщика и (или) лиц, привлеченных Застройщиком 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 Застройщика в отношении земельного участка, объекта капитального строительства, в отношении которых Договором установлены обязательства Застройщика, а равно создающих невозможность доступа Застройщика 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 Застройщика 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 Застройщиком 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 Застройщиком его обязательств по Договору, включая вмешательство любого указанного органа, организации в хозяйственную деятельность Застройщика, 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 пунктах 5.1.1, 5.1.2 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 пункте 5.1.1 Договора, срок Договора, в том числе сроки исполнения отдельных обязательств по Договору, установленные Графиком этапов и мероприятий, продлевается на срок действия таких обстоятельств, их последствий и устранения таких последствий.

5.5. В случае Существенных изменений обстоятельств, указанных в пункте 5.1.2 Договора, срок Договора продлевается с учетом необходимого продления сроков осуществления отдельных обязательств по Договору, установленных Графиком этапов и мероприятий.

5.6. В случае Существенных изменений обстоятельств изменение других условий Договора, кроме срока Договора, может предусматривать возникновение обязательства Заказчика по обеспечению внесения изменений в документацию по планировке Территории, Правила землепользования и застройки городского округа город Воронеж в части изменений 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 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 5 рабочих дней с момента получения любой из Сторон уведомления, указанного в пункте 5.7.1 Договора, 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 пункте 5.7.1 Договора.

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

5.7.5. Если по результатам согласительных процедур, указанных в пунктах 5.7.2 и 5.7.3 Договора, Стороны не смогли прийти к соглашению относительно порядка взаимодействия Сторон в связи с Существенными изменениями обстоятельств, 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 пункте 5.1.1 Договора обстоятельств непреодолимой силы и (или) их последствий, которые влекут неустранимые последствия, препятствующие или существенно ограничивающие возможность выполнения обязательств Застройщика и (или) Заказчика по Договору.

5.8.2. В связи с наступлением указанных в пункте 5.1.2 Договора особых обстоятельств, которые влекут неустранимые последствия, препятствующие или

существенно ограничивающие возможность выполнения обязательств Застройщика по Договору.

5.9. Срок Договора подлежит продлению по требованию Застройщика в связи с просрочкой исполнения Заказчиком сроков исполнения обязательств, предусмотренных Графиком этапов и мероприятий.

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

5.10. Заказчик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Застройщиком, в том числе с существенным нарушением (более шести месяцев), Графика этапов и мероприятий, а также в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Застройщиком следующих обязательств:

5.10.1. Обязательства по подготовке документации по планировке Территории в соответствии с пунктом 3.1.1 Договора.

5.10.2. Обязательства по заключению договоров, предусматривающих переход прав на жилые помещения, расположенные в многоквартирных домах, не признанных аварийными, соответствующих установленным субъектом Российской Федерации критериям и подлежащих сносу или реконструкции.

5.10.3. Обязательства создать или приобрести жилые помещения для их предоставления гражданам взамен жилых помещений, освобождаемых на Территории.

5.10.4. Обязательства по выплате гражданам возмещения за жилые помещения в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу, за изымаемые для государственных/муниципальных нужд в соответствии с земельным законодательством земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимости.

5.10.5. Обязательства по предоставлению Заказчику денежных средств для выплаты гражданам возмещения за жилые помещения в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу, за изымаемые жилые помещения для государственных или муниципальных нужд, по предоставлению Заказчику денежных средств для выплаты возмещения и за нежилые объекты.

5.10.6. Обязательства по сносу, реконструкции, строительству объектов капитального строительства.

5.10.7. Обязательства по передаче объектов в муниципальную собственность в соответствии с пунктами 3.2.2, 3.2.3, 3.2.5 Договора.

5.11. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случае отказа или уклонения Заказчика от исполнения следующих обязательств, в том числе с существенным нарушением (более двенадцати месяцев) Графика этапов и мероприятий:

5.11.1. Обязательства по утверждению документации по планировке Территории в соответствии с пунктом 3.3.1 Договора.

5.11.2. Обязательства принять решение об изъятии для муниципальных нужд в целях комплексного развития Территории земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества в соответствии с земельным законодательством.

5.11.3. Обязательства предоставить Застройщику в соответствии с земельным законодательством в аренду без проведения торгов земельные участки, находящиеся в

муниципальной собственности, которые не обременены правами третьих лиц, в целях строительства объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, иных объектов капитального строительства в соответствии с утвержденной документацией по планировке Территории, а также в соответствующих случаях обязательства выдать разрешения на использование земель и земельных участков, градостроительные планы земельных участков, разрешения на строительство, разрешения на ввод объектов в эксплуатацию.

5.11.4. Обязательства обеспечить за свой счет строительство и (или) реконструкцию объектов инфраструктуры за границами Территории, необходимых для реализации решения о комплексном развитии Территории, в соответствии с условиями настоящего Договора.

5.12. В случае отказа в одностороннем порядке Заказчика от исполнения Договора право аренды земельного участка, предоставленного для целей комплексного развития Территории, подлежит досрочному прекращению путем одностороннего отказа от договора аренды такого земельного участка.

5.13. Отказ в одностороннем порядке 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 Застройщиком в субаренду в соответствии с пунктом 1.11 Договора.

5.14. По истечении срока Договора после выполнения всех обязательств Застройщика, предусмотренных Договором, Стороны составляют акт о выполнении условий Договора, подписанный обеими Сторонами.

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 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 пунктах 6.4.4 и 6.4.5 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 Договора, 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 Споры не было согласовано Сторонами, согласительные процедуры, предусмотренные настоящим разделом Договора, считаются исчерпанными при отсутствии соглашения Сторон об ином и любая Сторона вправе передать Спор на рассмотрение соответствующего арбитражного суда.

7. Ответственность Сторон

7.1. Застройщик, 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) Заказчика или какого-либо иного органа публичной власти, кроме случаев, когда законодательством Российской Федерации или Договором прямо предусмотрены иные основания ответственности.

7.2. Заказчик, не исполнивший Договор или исполнивший его ненадлежащим образом, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение Договора оказалось невозможным вследствие наступления особого обстоятельства, обстоятельства непреодолимой силы, действий (бездействия) Застройщика или привлеченных им лиц, кроме случаев, когда законодательством Российской Федерации или Договором прямо предусмотрены иные основания ответственности.

7.3. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения условий Договора Сторона, нарушившая условия настоящего Договора, обязана возместить причиненные убытки, включая упущенную выгоду, в соответствии с законодательством Российской Федерации.

7.4. В случае виновного нарушения Заказчиком сроков исполнения обязательств, установленных Графиком этапов и мероприятий, Застройщик вправе потребовать от Заказчика продления срока Договора в соответствии с пунктом 5.9 Договора.

7.5. В случае виновного нарушения Застройщиком сроков исполнения обязательств, установленных Графиком этапов и мероприятий, Застройщик обязан уплатить по требованию Заказчика неустойку в размере 0,5% от стоимости права на заключение настоящего Договора за каждый месяц просрочки исполнения обязательств.

Размер неустойки за нарушение Застройщиком сроков выполнения обязательств по расселению расположенных на Территории и подлежащих сносу многоквартирных жилых домов определяется пропорционально объему нерасселенных помещений в таких домах на отчетную дату на основании документов, предоставленных Застройщиком.

В случае виновного неисполнения или ненадлежащего исполнения иных обязательств Застройщика по требованию Заказчика Застройщик обязан уплатить неустойку в размере 0,5% от стоимости права на заключение настоящего Договора за каждое выявленное нарушение.

В случае виновного неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств Застройщика по переселению граждан из многоквартирных домов, признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, Застройщик обязан возместить в полном объеме убытки, возникшие в результате такого неисполнения или ненадлежащего исполнения.

Требование Заказчика о выплате неустойки выставляется по результатам рассмотрения отчета об исполнении Договора, предоставленного Застройщиком в установленном Договором порядке.

Под стоимостью права на заключение настоящего Договора в целях проведения мероприятий, предусмотренных настоящим пунктом Договора, Стороны понимают сумму, уплаченную Застройщиком в соответствии с протоколом о результатах торгов за право заключения Договора.

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

7.7. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика в части обязательств по расселению расположенных на Территории многоквартирных домов, признанных аварийными, Застройщик в течение 60 рабочих дней с момента заключения Договора (или в случае признания расположенного на Территории многоквартирного дома аварийным после заключения Договора – в течение 60 рабочих дней с момента признания такого многоквартирного дома аварийным) обязан предоставить независимую банковскую гарантию либо внести денежные средства на счет Заказчика, на котором в соответствии с законодательством Российской Федерации учитываются операции со средствами, поступающими Заказчику.

Сумма обеспечения определяется по результатам независимой оценки, выполненной за счет средств Застройщика (или за счет средств Заказчика – по заявлению Застройщика).

Копия отчета оценщика предоставляется Заказчику одновременно с банковской гарантией или внесением денежных средств для подтверждения суммы обеспечения исполнения обязательств Застройщика.

7.8. 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. Застройщик обязан предоставлять запрашиваемую Заказчиком 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: _____¹⁰.

Обязательным приложением к Договору является архитектурно-градостроительная концепция комплексного развития Территории.

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 Заказчику, 1 экземпляр – Застройщику.

10. Реквизиты сторон

Заказчик

Адрес: _____

Адрес электронной почты: _____

Банковские реквизиты:

ИНН _____

КПП _____

(иные реквизиты)

(подпись) (инициалы, фамилия)

М.П.

Застройщик

Адрес: _____

Адрес электронной почты: _____

Банковские реквизиты:

ИНН _____

КПП _____

(иные реквизиты)

(подпись) (инициалы, фамилия)

М.П.

¹ Примерная форма применяется к договорам о комплексном развитии территории жилой застройки, нежилой застройки, незастроенной территории.

² Указать: аукциона или конкурса, в случае проведения торгов в электронной форме также указать: в электронной форме.

³ Применяется в отношении договоров комплексного развития территории жилой застройки.

⁴ Пункт «д» включается в Договор в случае, если в границы территории, в отношении которой заключается Договор, включены указанные объекты и земельные участки, на которых они расположены.

⁵ В случае, если строительство (реконструкция) соответствующего объекта предусмотрено архитектурно-градостроительной концепцией.

⁶ Пункты 3.2.2–3.2.5 включаются в Договор при наличии соответствующих обязательств в соответствии с архитектурно-градостроительной концепцией комплексного развития Территории.

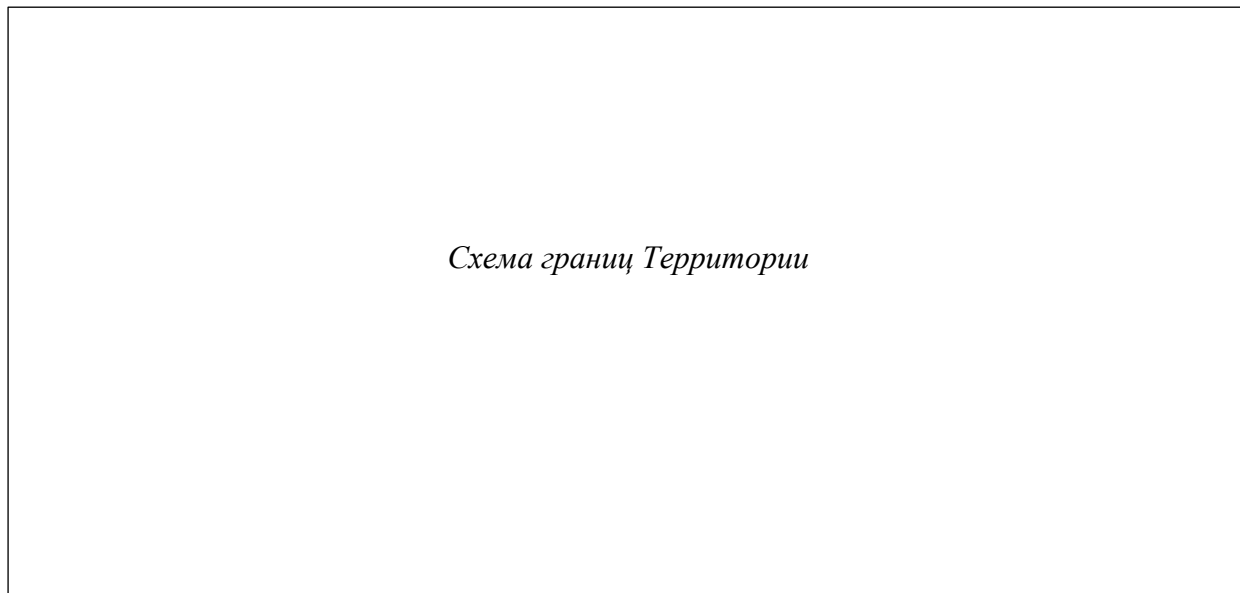
⁷ Этапы расселения определяются в соответствии с архитектурно-градостроительной концепцией комплексного развития Территории и утвержденной документацией по планировке Территории.

⁸ В случае, если планируемая дата сноса такого многоквартирного дома находится в пределах периода действия гарантийных обязательств исполнителя работ по капитальному ремонту в отношении результата работ по капитальному ремонту любого общего имущества в многоквартирном доме по указанному адресу.

⁹ В случае, если это предусмотрено архитектурно-градостроительной концепцией и условиями торгов.

¹⁰ Указываются все приложения к Договору.

**СХЕМА ГРАНИЦ ТЕРРИТОРИИ
И ПЕРЕЧЕНЬ КООРДИНАТ
ХАРАКТЕРНЫХ ТОЧЕК ЭТИХ ГРАНИЦ**



Перечень координат характерных точек границ Территории

| Номер характерной точки | Координаты | |
|-------------------------|------------|---|
| | X | Y |
| | | |
| | | |

Заказчик

(подпись)

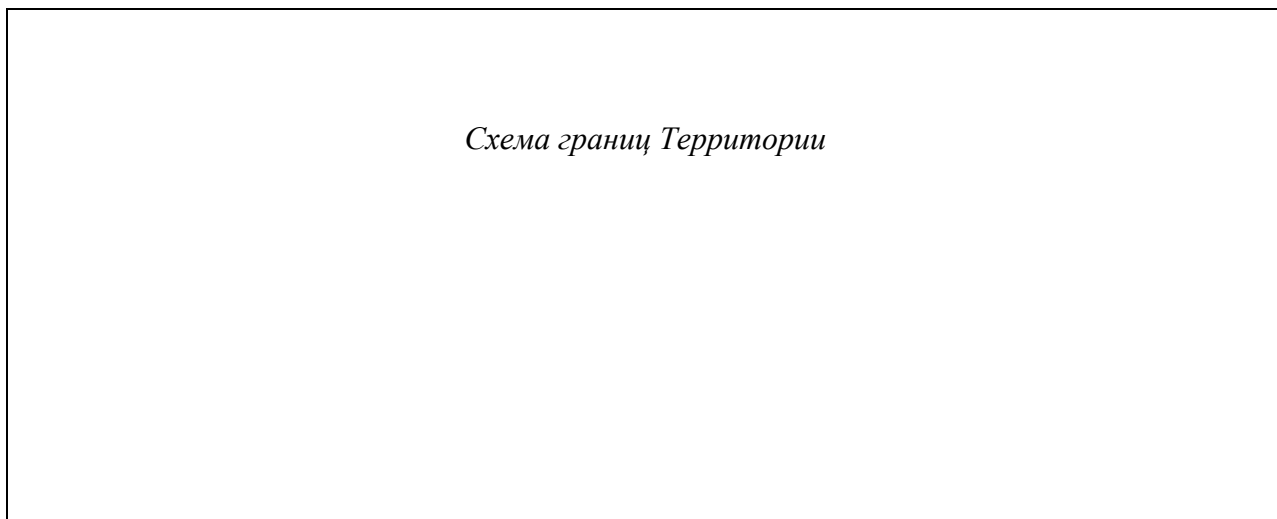
(инициалы, фамилия)

Застройщик

(подпись)

(инициалы, фамилия)

**СХЕМА ГРАНИЦ ТЕРРИТОРИИ
И ПЕРЕЧЕНЬ КООРДИНАТ ХАРАКТЕРНЫХ ТОЧЕК
ЭТИХ ГРАНИЦ С УКАЗАНИЕМ ГРАНИЦ ЧАСТЕЙ
ТАКОЙ ТЕРРИТОРИИ И ЭТАПОВ (ОЧЕРЕДНОСТИ) РЕАЛИЗАЦИИ
РЕШЕНИЯ О КОМПЛЕКСНОМ РАЗВИТИИ ТЕРРИТОРИИ
В ОТНОШЕНИИ ТАКИХ ЧАСТЕЙ ТАКОЙ ТЕРРИТОРИИ¹¹**



Перечень координат характерных точек границ Территории

| Номер характерной точки | Координаты | |
|-------------------------|------------|---|
| | X | Y |
| | | |
| | | |

Заказчик

(подпись)

(инициалы, фамилия)

Застройщик

(подпись)

(инициалы, фамилия)

¹¹ Приводится в соответствии с решением о комплексном развитии Территории, если решением предусмотрено заключение договора о комплексном развитии Территории в отношении части (частей) Территории.

Приложение 2
к договору
о комплексном развитии территории
от _____ № _____
(реквизиты)

Таблица 1

**Перечень многоквартирных домов (МКД),
признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции,
расположенных в границах Территории**

| № | Адрес МКД | Кадастровый номер земельного участка, на котором расположен МКД (при наличии) | Площадь земельного участка, на котором расположен МКД (если земельный участок образован), кв.м | Площадь МКД, кв.м | Вид собственности на земельный участок, на котором расположен МКД (при наличии сведений ЕГРН) | Основание, в соответствии с которым МКД признан аварийным и подлежащим сносу или реконструкции | Сведения о нежилых помещениях (встроенно-пристроенных), при наличии | Наличие обременений земельного участка, на котором расположен МКД | Предусмотренное мероприятие (снос или реконструкция) |
|---|-----------|---|--|-------------------|---|--|---|---|--|
| | | | | | | | | | |

Заказчик

(подпись)

(инициалы, фамилия)

Застройщик

(подпись)

(инициалы, фамилия)

**Перечень многоквартирных домов (МКД), которые не признаны аварийными,
расположенных в границах Территории, подлежащих сносу или реконструкции**

| № | Адрес МКД | Кадастровый номер земельного участка, на котором расположен МКД (при наличии) | Площадь земельного участка, на котором расположен МКД (если земельный участок образован), кв.м | Общая площадь жилых МКД, кв.м | Вид собственности на земельный участок, на котором расположен МКД | Основание, в соответствии с которым МКД включен в границы территории КРТ | Сведения о количестве жилых помещений, жилых помещений в собственности граждан, муниципальной или государственной собственности, в том числе предоставленных по договорам социального найма (при наличии) | Сведения о нежилых помещениях (встроенно-пристроенных), при наличии | Наличие обременений земельного участка, на котором расположен МКД (согласно данным ЕГРН) | Предусмотренное мероприятие (снос или реконструкция) |
|---|-----------|---|--|-------------------------------|---|--|---|---|--|--|
| | | | | | | | | | | |

Заказчик

Застройщик

(подпись)_____
(инициалы, фамилия)_____
(подпись)_____
(инициалы, фамилия)

**Перечень объектов капитального строительства нежилого назначения
(включая объекты социальной, коммунальной и транспортной инфраструктуры),
расположенных в границах Территории¹²**

| № | Функциональное назначение объекта | Адрес объекта | Кадастровый номер объекта и земельного участка, на котором расположен объект | Площадь земельного участка, на котором расположен объект | Мероприятия, планируемые в отношении объекта |
|---|-----------------------------------|---------------|--|--|--|
| | | | | | |

Заказчик**Застройщик**

(подпись)

(инициалы, фамилия)

(подпись)

(инициалы, фамилия)

Приложение 3
к договору
о комплексном развитии территории
от _____ № _____
(реквизиты)

ТРЕБОВАНИЯ К КОМПЛЕКСНОМУ РАЗВИТИЮ ТЕРРИТОРИИ

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в соответствии с градостроительными регламентами¹³

| Перечень планируемых к установлению видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | Предельные размеры земельных участков | | Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства | | |
|---|---------------------------------------|----------------------------|--|---|---|
| | Минимальная площадь, кв.м | Максимальная площадь, кв.м | Коэффициент (максимальный процент) плотности застройки земельного участка | Предельная высота зданий, строений, сооружений, м | Максимальный процент застройки в границах земельного участка, % |
| | | | | | |

Заказчик

(подпись)

Застройщик

(инициалы, фамилия)

(подпись)

(инициалы, фамилия)

Приложение 4
к договору
о комплексном развитии территории
от _____ № _____
(реквизиты)

Примерная форма
(приложение оформляется
после утверждения документации
по планировке Территории)

ГРАФИК ЭТАПОВ И МЕРОПРИЯТИЙ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

| № п/п | Наименование обязательства по реализации мероприятия | Сторона Договора, к обязательствам которой относится осуществление мероприятия | Предельный срок реализации мероприятия |
|---|---|--|--|
| I. Обязательства по обеспечению перехода прав на объекты недвижимости на Территории в целях ее комплексного развития | | | |
| I.A. Обязательства в отношении расселения многоквартирных домов (МКД), признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции (указаны в таблице 1 приложения 2 к Договору) | | | |
| 1 | Инициировать (предоставить ходатайство) изъятие для муниципальных нужд помещений в МКД и земельных участков, на которых расположены МКД | | |
| 2 | Принять решение об изъятии для муниципальных нужд помещений в МКД и земельных участков, на которых расположены МКД | | |
| 3 | Заклучить соглашения о передаче помещений в МКД и земельных участков, на которых расположены МКД, с их собственниками | | |
| 4 | <p>Выполнить обязательства по соглашениям о передаче помещений в МКД и земельных участков, на которых расположены такие МКД, в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> - выплатить собственникам жилых помещений (за исключением жилых помещений в муниципальной собственности) возмещения за изымаемые жилые помещения, земельные участки или предоставить им иные благоустроенные жилые помещения с зачетом их стоимости при определении размера возмещения; - выплатить гражданам и юридическим лицам, являющимся собственниками нежилых помещений, земельных участков, возмещения за изымаемые нежилые помещения, земельные участки или предоставить им иные помещения с зачетом их стоимости при определении размера возмещения; | | |

| | | | |
|--|---|--|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> - создать или приобрести благоустроенные жилые помещения в соответствии с требованиями Жилищного кодекса Российской Федерации для их предоставления по договору социального найма, договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования, договору найма специализированного жилого помещения нанимателям жилых помещений муниципального жилищного фонда в МКД и передать такие жилые помещения муниципальному образованию; - предоставить благоустроенные жилые помещения, переданные Застройщиком муниципальному образованию, по договору социального найма, договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования нанимателям жилых помещений муниципального жилищного фонда в МКД; - уплатить или предоставить исполнительному органу государственной власти или администрации городского округа город Воронеж денежные средства для выплаты гражданам возмещения за жилые помещения в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу, за изымаемые для государственных или муниципальных нужд в соответствии с земельным законодательством земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимости (подп. 2 п. 6 ст.68 Градостроительного кодекса Российской Федерации) – в случае, если возмещение за такие объекты иным способом не было предоставлено | | |
| <p>I.Б. Обязательства в отношении расселения многоквартирных домов (МКД), которые не признаны аварийными, подлежат сносу или реконструкции и соответствуют критериям, установленным указом Губернатора Воронежской области от 02.09.2021 №165-у «О комплексном развитии территорий в Воронежской области», указаны в таблице 2 приложения 2 к Договору, в том числе в отношении помещений в таких домах</p> | | | |
| 5 | <p>Заклучить с собственниками жилых помещений в МКД договоры, предусматривающие переход права собственности на жилые помещения, в соответствии с требованиями Жилищного кодекса Российской Федерации, нормативных правовых актов Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципальных правовых актов</p> | | |
| 6 | <p>Выполнить обязательства по договорам, предусматривающим переход права собственности на жилые помещения в МКД, в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> - выплатить собственникам жилых помещений (за исключением жилых помещений в муниципальной собственности) за освобождаемые ими жилые помещения возмещения или предоставить им другие жилые помещения с зачетом их стоимости при определении размеров возмещений; - создать или приобрести благоустроенные жилые помещения для их предоставления по договору социального найма, договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования, договору найма специализированного жилого помещения нанимателям жилых помещений муниципального жилищного фонда в МКД и передать такие жилые помещения муниципальному образованию; - предоставить жилые помещения, переданные Застройщиком муниципальному образованию, по договору социального найма, договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования нанимателям жилых помещений муниципального жилищного фонда в МКД; - уплатить или предоставить исполнительному органу государственной власти или администрации городского округа город Воронеж денежные средства для выплаты гражданам возмещения за жилые | | |

| | | | |
|---|---|--|--|
| | помещения в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу, за изымаемые для государственных или муниципальных нужд в соответствии с земельным законодательством земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимости (подп. 2 п. 6 ст.68 Градостроительного кодекса Российской Федерации) – в случае, если возмещение за такие объекты иным способом не было предоставлено | | |
| 7 | Инициировать (предоставить ходатайство) изъятие для муниципальных нужд в целях комплексного развития Территории нежилых помещений в МКД и земельных участков, на которых расположены МКД (в том числе в случае, если с собственником помещения не достигнуто соглашение о размере возмещения за изымаемое жилое помещение или других условиях его выкупа) | | |
| 8 | Выполнить обязательства по соглашениям о передаче Застройщику прав на нежилые помещения в МКД в целях комплексного развития Территории либо об изъятии нежилых помещений в МКД и земельных участков, на которых расположены МКД, в целях комплексного развития Территории, в том числе: - выплатить гражданам и юридическим лицам, являющимся собственниками нежилых помещений, земельных участков, возмещения за изымаемые в целях комплексного развития Территории нежилые помещения, земельные участки; - выплатить публично-правовым образованиям (за исключением муниципального образования, органом которого заключен Договор), являющимся собственниками нежилых помещений в МКД, земельных участков, возмещения за изымаемые в целях комплексного развития Территории нежилые помещения, земельные участки или исполнить иным образом соглашения о передаче или изъятии объекта с такими собственниками; - уплатить или предоставить исполнительному органу государственной власти или администрации городского округа город Воронеж денежные средства для выплаты гражданам возмещения за изымаемые для государственных или муниципальных нужд в соответствии с земельным законодательством земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимости (подп. 2 п. 6 ст.68 Градостроительного кодекса Российской Федерации) – в случае, если возмещение за такие объекты иным способом не было предоставлено | | |
| И.В. Обязательства в отношении указанных в таблицах 3 и 4 приложения 2 к Договору объектов недвижимости (в том числе помещений в таких объектах), которые подлежат изъятию (в том числе земельные участки, на которых они расположены) в целях комплексного развития Территории для государственных или муниципальных нужд, сносу или реконструкции (далее – иные объекты) | | | |
| 9 | Инициировать при необходимости (предоставить ходатайство) изъятие для государственных/ муниципальных нужд в целях комплексного развития Территории вновь выявленных иных объектов и земельных участков, на которых они расположены | | |
| 10 | Принять решение об изъятии для муниципальных нужд в целях комплексного развития Территории вновь выявленных иных объектов и земельных участков, на которых они расположены | | |
| 11 | Заклучить соглашения о передаче прав Застройщику на вновь выявленные иные объекты и земельные участки, на которых они расположены, в целях комплексного развития Территории либо соглашения об | | |

| | | | |
|--|--|--|--|
| | <p>изъятии для муниципальных нужд в целях комплексного развития Территории иных объектов и земельных участков, на которых они расположены, с их собственниками в соответствии с действующим законодательством, в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> - с гражданами и юридическими лицами, которым принадлежит право собственности на иные объекты и земельные участки; - с публично-правовыми образованиями, которым принадлежит право собственности на иные объекты и земельные участки (за исключением муниципального образования, органом которого заключен Договор). <p>Выполнить обязательства по соглашениям о передаче прав Застройщику на иные объекты и земельные участки, на которых они расположены, в целях комплексного развития Территории либо по соглашениям об изъятии иных объектов и земельных участков, на которых они расположены, в целях комплексного развития Территории, в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> - выплатить гражданам и юридическим лицам, являющимся собственниками иных объектов и земельных участков, возмещения за изымаемые в целях комплексного развития Территории иные объекты, земельные участки; - выплатить публично-правовым образованиям (за исключением субъекта Российской Федерации либо муниципального образования, органом которого заключен Договор), являющимся собственниками иных объектов, земельных участков, возмещения за изымаемые для государственных/муниципальных нужд в целях комплексного развития Территории иные объекты, земельные участки или исполнить иным образом соглашения об изъятии с такими собственниками. <p>Уплатить или предоставить исполнительному органу государственной власти или органу местного самоуправления денежные средства за изымаемые для государственных или муниципальных нужд в соответствии с земельным законодательством земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимости (подп. 2 п. 6 ст.68 Градостроительного кодекса Российской Федерации) – в случае, если возмещение за такие объекты иным способом не было предоставлено.</p> | | |
| I.G. Обязательства в отношении расположенных в границах Территории объектов инженерной инфраструктуры | | | |
| 12 | Инициировать (предоставить ходатайство) изъятие для муниципальных нужд в целях комплексного развития Территории объектов инженерной инфраструктуры и земельных участков, на которых они расположены (в случае, если снос, реконструкция таких объектов относятся к обязательствам Застройщика) | | |
| 13 | Принять решение об изъятии для муниципальных нужд в целях комплексного развития Территории объектов инженерной инфраструктуры и земельных участков, на которых они расположены | | |
| 14 | <p>Заключить соглашения о передаче прав Застройщику на объекты инженерной инфраструктуры и земельные участки, на которых они расположены, в целях комплексного развития Территории либо соглашения об изъятии для муниципальных нужд в целях комплексного развития Территории объектов инженерной инфраструктуры и земельных участков, на которых они расположены, с их собственниками, в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> - с гражданами и юридическими лицами, которым принадлежит право собственности на объекты инженерной инфраструктуры и земельные участки; | | |

| | | | |
|---|--|--|--|
| | - с публично-правовыми образованиями (за исключением муниципального образования, органом которого заключен Договор), которым принадлежит право собственности на объекты инженерной инфраструктуры и земельные участки | | |
| 15 | <p>Выполнить обязательства по заключенным соглашениям о передаче прав Застройщику на объекты инженерной инфраструктуры и земельные участки, на которых они расположены, в целях комплексного развития Территории либо по соглашениям об изъятии объектов инженерной инфраструктуры и земельных участков, на которых они расположены, в целях комплексного развития Территории, в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> - выплатить гражданам и юридическим лицам, являющимся собственниками объектов инженерной инфраструктуры и земельных участков, возмещения за изымаемые в целях комплексного развития Территории объекты инженерной инфраструктуры, земельные участки; - выплатить публично-правовым образованиям (за исключением муниципального образования, органом которого заключен Договор), являющимся собственниками объектов инженерной инфраструктуры, земельных участков, возмещения за изымаемые для муниципальных нужд в целях комплексного развития Территории объекты инженерной инфраструктуры, земельные участки или исполнить иным образом соглашения об изъятии с такими собственниками; - уплатить или предоставить исполнительному органу государственной власти или органу местного самоуправления денежные средства за изымаемые в для государственных или муниципальных нужд в соответствии с земельным законодательством земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимости (подп. 2 п. 6 ст.68 Градостроительного кодекса Российской Федерации) – в случае, если возмещение за такие объекты иным способом не было предоставлено | | |
| II. Обязательства по сносу, реконструкции, строительству объектов капитального строительства, линейных объектов, по сохранению объектов культурного наследия | | | |
| 16 | При поступлении заявления предоставить Застройщику в соответствии с земельным законодательством в аренду без проведения торгов земельные участки, которые находятся в муниципальной собственности и которые не обременены правами третьих лиц, в целях строительства объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, иных объектов капитального строительства в соответствии с утвержденной документацией по планировке Территории (после выполнения Застройщиком обязательства, предусмотренного подпунктом 3.1.1 пункта 3.1 Договора, и при условии выполнения обязательств по расселению в соответствии с настоящим Графиком) | | |
| 17 | <p>Направить Заказчику для рассмотрения возможности выдачи разрешения на строительство необходимые материалы в соответствии с нормами действующего законодательства и утвержденной документацией по планировке Территории, в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> - _____; - _____; - _____. | | |
| 18 | Осуществить мероприятия по сносу или реконструкции объектов капитального строительства, подлежащих | | |

| | | | |
|---|---|--|--|
| | сносу или реконструкции в соответствии с таблицами 1–3 приложения 2 к Договору | | |
| 19 | Осуществить мероприятия по строительству объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового, иного назначения (за исключением объектов социальной инфраструктуры) | | |
| 20 | Осуществить мероприятия по строительству или реконструкции объектов инфраструктуры, указанных в качестве обязательств Застройщика | | |
| III. Обязательства по благоустройству Территории и организации дорожного движения на Территории | | | |
| 21 | Осуществить мероприятия по благоустройству Территории (в соответствии с положениями утвержденной документации по планировке Территории), включая: 1) организацию озеленения Территории; 2) организацию освещения Территории; 3) размещение информации на Территории, в том числе установку указателей с наименованиями улиц и номерами домов; 4) размещение детских и спортивных площадок, площадок для выгула животных, парковок (парковочных мест); 5) организацию пешеходных коммуникаций, в том числе тротуаров, аллей, дорожек, тропинок; 6) обустройство Территории в целях обеспечения беспрепятственного передвижения инвалидов и других маломобильных групп населения; 7) организацию стоков ливневых вод | | |
| 22 | Осуществить мероприятия, предусмотренные в отношении организации дорожного движения на Территории | | |
| IV. Мероприятия в отношении объектов, в том числе социально значимых, строительство (создание) которых осуществлялось за счет средств застройщика и которые подлежат передаче застройщиком в собственность иных лиц¹⁴ | | | |
| 23 | Предоставить Заказчику для рассмотрения проектно-сметную документацию _____ (указать объект) (если предусмотрено условиями договора о комплексном развитии Территории) | | |
| 24 | Направить Заказчику для рассмотрения возможности выдачи разрешения на строительство _____ (указать объект социальной инфраструктуры) необходимые материалы в соответствии с нормами действующего законодательства и утвержденной документацией по планировке Территории | | |
| 25 | Осуществить за счет собственных средств строительство/реконструкцию _____ (указать объект социальной инфраструктуры), предназначенного для обеспечения Территории в соответствии с документацией по планировке Территории | | |
| 26 | Передача на безвозмездных условиях и прием ресурсоснабжающими (сетевыми) организациями объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, а также иных объектов капитального строительства, помещений в таких объектах капитального строительства (если предусмотрено условиями договора о комплексном развитии Территории) | | |
| 27 | Передача _____ (указать объект социальной инфраструктуры) на безвозмездных условиях в | | |

| | | | |
|----|--|--|--|
| | муниципальную собственность городского округа город Воронеж в течение _____ календарных дней с момента ввода в эксплуатацию, в том числе подача в орган регистрации прав заявления о государственной регистрации права собственности муниципального образования на объект (подп. 2 п. 5 ст.68 Градостроительного кодекса Российской Федерации) (если предусмотрено условиями договора о комплексном развитии Территории) | | |
| 28 | Передача _____ (указать объект социальной инфраструктуры) на безвозмездных условиях в собственность _____ в течение _____ календарных дней с момента ввода в эксплуатацию, в том числе подача в орган регистрации прав заявления о государственной регистрации права собственности на объект (если предусмотрено условиями договора о комплексном развитии Территории) | | |
| 29 | 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) | | |
| 30 | Передача в муниципальную собственность (собственность иных лиц) объектов недвижимости в качестве возмещения за объекты муниципальной собственности (объекты собственности иных лиц), не являющиеся объектами инфраструктуры и подлежащие сносу в рамках мероприятий по комплексному развитию территории | | |
| 31 | Передача объектов благоустройства в границах земельных участков многоквартирных домов в качестве общего имущества таких многоквартирных домов | | |

Заказчик

Застройщик

(подпись)

(инициалы, фамилия)

(подпись)

(инициалы, фамилия)

Приложение 5
к договору
о комплексном развитии территории
от _____ № _____
(реквизиты)

Примерная форма

**ОТЧЕТ ЗАСТРОЙЩИКА ПО РЕАЛИЗАЦИИ МЕРОПРИЯТИЙ,
ПРЕДУСМОТРЕННЫХ ДОГОВОРОМ**

Таблица 1

Отчет о реализации мероприятий по расселению
в отношении многоквартирного жилого дома (МКД) по ул. _____, _____, _____¹⁵

(указать адрес МКД, аварийный/неаварийный, если аварийный – реквизиты постановления администрации городского округа город Воронеж о признании аварийным)

| № | Фамилия, имя, отчество собственника, нанимателя | №квартиры, комнаты | Расселяемое жилье | | | Предоставленное жилье | | | | Примечание: что предложено, заключение соглашений, обращение за регистрацией прав, причины отказа и т.п. | Итог: состояние переговоров, расселение, сведения о передаче данных для ведения судебной работы (с указанием сроков и дат) | Информация о сноте дома (дата, реквизиты уведомления, разрешения) |
|---------------------|---|--------------------|----------------------|------------------|--------------------|-----------------------|------------------|--------------------|-------|--|--|---|
| | | | Общая площадь (кв.м) | Количество семей | Количество человек | Общая площадь (кв.м) | Количество семей | Количество человек | Адрес | | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 |
| Собственники | | | | | | | | | | | | |
| 1 | | | | | | | | | | | | |
| 2 | | | | | | | | | | | | |
| Итого | | | | | | | | | | | | |
| Наниматели | | | | | | | | | | | | |
| 1 | | | | | | | | | | | | |
| 2 | | | | | | | | | | | | |
| Итого | | | | | | | | | | | | |

Заказчик

_____ (подпись)

Застройщик

_____ (инициалы, фамилия)

_____ (подпись)

_____ (инициалы, фамилия)

Таблица 2

| № | Наименование мероприятия согласно Графику этапов и мероприятий | Срок реализации мероприятия в соответствии с Графиком этапов и мероприятий | Фактический срок реализации (дата в формате __.__.____) | Обоснование причины отклонения от Графика этапов и мероприятий (при наличии просрочки) | Объем финансирования проведенных работ (накопленным итогом) | Предложение по устранению причины отклонения от Графика этапов и мероприятий (при наличии просрочки), наличие необходимых ресурсов, возникающие проблемы (при наличии) и предложения по устранению проблем |
|---|--|--|---|--|---|--|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| 1 | | | | | | |
| 2 | | | | | | |

Заказчик_____
(подпись)**Застройщик**_____
(инициалы, фамилия)_____
(подпись)_____
(инициалы, фамилия)¹² Сведения:

- об объектах индивидуального жилищного строительства, домах блокированной застройки, садовых домах, которые подлежат изъятию (в том числе о земельных участках, на которых они расположены) в целях комплексного развития Территории для государственных или муниципальных нужд и сносу;

- об объектах культурного наследия, подлежащих сохранению в соответствии с законодательством Российской Федерации об объектах культурного наследия при реализации Договора;

- о не подлежащих изъятию для государственных или муниципальных нужд в целях комплексного развития Территории, сносу и реконструкции многоквартирных домах, не признанных аварийными и не соответствующим установленным критериям, объектах индивидуального жилищного строительства, домах блокированной застройки, садовых домах, в том числе не подлежащих изъятию земельных участках, на которых они расположены;

- о не подлежащих изъятию для государственных или муниципальных нужд в целях комплексного развития Территории, сносу и реконструкции объектах капитального строительства нежилого назначения, в том числе не подлежащих изъятию земельных участках, на которых они расположены;

- об ограничениях комплексного развития территории, включая перечень и содержание ограничений использования, обременений прав, содержащихся в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества Единого государственного реестра недвижимости, на земельные участки, иные объекты недвижимого имущества, расположенные на Территории;

- сведения о зонах с особыми условиями использования территории на Территории, об иных ограничениях в отношении земельных участков и иных объектов недвижимости в границах Территории в соответствии со сведениями государственных информационных систем обеспечения градостроительной деятельности и другими источниками;

- описание иных существенных характеристик Территории, влияющих на выполнение обязательств по Договору;

- перечень и условия передачи Застройщиком объектов капитального строительства, строительство которых осуществлялось за счет средств Застройщика, помещений в таких объектах в государственную/муниципальную собственность, объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, а также иных объектов капитального строительства нежилого назначения, нежилых помещений в жилых и нежилых зданиях, подлежащих безвозмездной передаче Застройщиком в государственную/муниципальную собственность, а

также перечень объектов благоустройства, подлежащих безвозмездной передаче Застройщиком в муниципальную собственность городского округа город Воронеж включаются в договор при наличии.

¹³ Указать: внесение изменений в Правила землепользования и застройки городского округа город Воронеж требуется/не требуется.

¹⁴ В случае сноса объекта инфраструктуры в соответствии с документацией по планировке Территории должно быть обеспечено создание либо приобретение аналогичного объекта, обеспечивающего потребность населения Территории в соответствующих услугах согласно назначению такого объекта, и передача его в муниципальную собственность (федеральную собственность, собственность субъекта Российской Федерации) вместе с документами, необходимыми для регистрации права собственности, документами, подтверждающими факт создания объекта, и исполнительно-технической документацией, необходимой для его эксплуатации, либо предоставление возмещения за сносимый объект в денежном выражении. При этом в ходе исполнения данных мероприятий непрерывно должна быть обеспечена потребность населения в услугах, получаемых за счет функционирования объектов инфраструктуры, подлежащих сносу (реконструкции).

Вопрос создания новых, а также реконструкции и ликвидации существующих объектов инфраструктуры решаются Застройщиком в установленном законом порядке по согласованию с уполномоченными структурными подразделениями администрации городского округа город Воронеж, в том числе по результатам технического обследования экспертной организацией (по решению уполномоченного структурного подразделения администрации городского округа город Воронеж) и в соответствии с положениями утвержденной документации по планировке Территории.

Застройщик обязуется подать заявление о государственной регистрации права собственности муниципального образования городской округ город Воронеж на объекты недвижимости, передаваемые Заказчику в соответствии с настоящим пунктом Графика, в орган регистрации прав в порядке, установленном действующим законодательством.

¹⁵ Информация отчета в таблице 1 и таблице 2 предоставляется по каждому расселяемому многоквартирному дому и иному мероприятию, объекту нарастающим итогом согласно подпрограмме 1 «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда», подпрограмме 3 «Развитие застроенных территорий», подпрограмме 6 «Комплексное развитие территорий» муниципальной программы городского округа город Воронеж «Обеспечение доступным и комфортным жильем населения городского округа город Воронеж», утвержденной постановлением администрации городского округа город Воронеж от 24.12.2013 №1274.

Руководитель управления
строительной политики Е.В. Шишкин