



ДЕПАРТАМЕНТ ПО АРХИТЕКТУРЕ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ
КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ

ПРИКАЗ

от 01.09.2022

г. Краснодар

№ 213

**О внесении изменения в приказ департамента
по архитектуре и градостроительству Краснодарского края
от 1 декабря 2021 г. № 315 «Об утверждении Порядка
заключения органами местного самоуправления
муниципальных образований Краснодарского края
договоров о комплексном развитии территории по инициативе
правообладателей земельных участков и (или) расположенных на них
объектов недвижимого имущества»**

В целях усовершенствования процедур заключения органами местного самоуправления муниципальных образований Краснодарского края договоров о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества **п р и к а з ы в а ю:**

1. Внести в приказ департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 1 декабря 2021 г. № 315 «Об утверждении Порядка заключения органами местного самоуправления муниципальных образований Краснодарского края договоров о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества» изменение, изложив приложение в новой редакции.

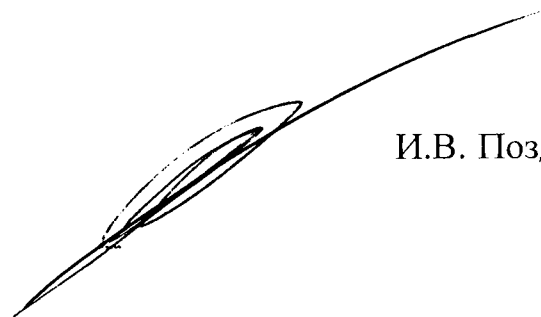
2. Отделу инженерного и информационного обеспечения (Полковой А.А.) обеспечить размещение (опубликование) настоящего приказа на официальном сайте департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

3. Отделу по вопросам государственной службы и специальной работы (Блисковка Е.В.) обеспечить размещение (опубликование) настоящего приказа на официальном сайте администрации Краснодарского края в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» и направление его на «Официальный интернет-портал правовой информации» (www.pravo.gov.ru).

4. Отделу градостроительного развития территорий (Анозов Я.П.) обеспечить направление копии настоящего приказа в Управление Министерства юстиции Российской Федерации по Краснодарскому краю в семидневный срок после дня его первого официального опубликования.

5. Приказ вступает в силу на следующий день после его официального опубликования.

Руководитель департамента

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a long, sweeping horizontal stroke extending to the right.

И.В. Поздняков

Приложение

к приказу департамента по
архитектуре и градостроительству
Краснодарского края
от 01.09.2022 № 213

«Приложение

УТВЕРЖДЕН
приказом департамента
по архитектуре и градостроительству
Краснодарского края
от 1 декабря 2021 г. № 315

Порядок заключения органами местного самоуправления муниципальных образований Краснодарского края договоров о комплексном развитии территорий по инициативе правообладателей земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества

1. Общие положения

1.1. Настоящий порядок (далее – Порядок) подготовлен на основании статьи 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации, постановления главы администрации (губернатора) Краснодарского края от 28 октября 2021 г. № 751 «Об отдельных мерах по правовому регулированию в целях обеспечения комплексного развития территорий в Краснодарском крае» и устанавливает процедуру рассмотрения заявлений и порядок заключения органами местного самоуправления муниципальных образований Краснодарского края договоров о комплексном развитии территорий по инициативе правообладателей (далее – договор).

1.2. Для целей Порядка используются следующие основные понятия:

- 1) правообладатели – лица, являющиеся правообладателями земельных участков и (или) объектов недвижимого имущества, расположенных в границах территории, подлежащей комплексному развитию территории, в том числе лица, которым земельные участки, находящиеся в государственной, муниципальной собственности, предоставлены в аренду, в безвозмездное пользование в соответствии с земельным законодательством;
- 2) уполномоченный орган – орган местного самоуправления

муниципального образования Краснодарского края, наделенный правом заключения договоров, дополнительных соглашений к договорам, соглашений о расторжении договоров, а также ответственный, в том числе за регистрацию и рассмотрение заявлений правообладателей и осуществления межведомственного взаимодействия в рамках рассмотрения вопросов комплексного развития территории по инициативе правообладателей, представление материалов, разработанных в целях комплексного развития территории, на рассмотрение в департамент по архитектуре и градостроительству Краснодарского края согласно настоящему Порядку;

3) рабочая группа – коллегиальный орган, постоянно действующий на основании приказа департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 23 апреля 2021 г. № 113 «Об образовании рабочей группы по рассмотрению концепций документации по планировке территорий и проектов схем планировочной организации земельного участка муниципальных образований Краснодарского края.

1.3. Органы исполнительной власти Краснодарского края, рассматривающие в рамках установленной компетенции предлагаемый проект договора и концепции комплексного развития территории (далее – согласующие органы):

управление государственной охраны объектов культурного наследия администрации Краснодарского края – в части наличия (отсутствия) в границах территории комплексного развития объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, подлежащих охране в соответствии с законодательством Российской Федерации и Краснодарского края, их зон охраны, защитных зон, территории исторического поселения, а также оценки возможности включения соответствующей территории в проект договора и концепции комплексного развития и предлагаемых им мероприятий по сохранению таких объектов;

министерство природных ресурсов Краснодарского края – в части наличия (отсутствия) в границах комплексного развития территории особо охраняемых природных территорий, режимах использования таких территорий и существующих ограничениях размещения в их границах объектов капитального строительства, в том числе представление сведений о существующих зонах санитарной охраны источников питьевого водоснабжения, водоохранных зонах, прибрежно-защитных полос, границах земель лесного фонда и иных охранных зонах, о наличии либо отсутствии общераспространенных полезных ископаемых в недрах, а также возможности включения соответствующей территории в проект договора и концепции комплексного развития;

министерство топливно-энергетического комплекса и жилищно-коммунального хозяйства Краснодарского края – в части определения планируемых к строительству в границах территории комплексного развития объектов электро-, газо-, тепло-, водоснабжения и водоотведения регионального значения, предложений по их созданию и (или) развитию;

министерство транспорта и дорожного хозяйства Краснодарского края – в части предлагаемого развития улично-дорожной сети, организации движения транспорта и пешеходов, их соответствия (несоответствия) программе комплексного развития транспортной инфраструктуры, а также возможности подключения к существующей улично-дорожной сети.

1.4. Департамент по архитектуре и градостроительству Краснодарского края (далее – департамент) – исполнительный орган государственной власти Краснодарского края в сфере градостроительной деятельности, уполномоченный на рассмотрение вопросов соблюдения законодательства о градостроительной деятельности при осуществлении комплексного развития территории в Краснодарском крае в части соответствия содержащихся в концепции проектных решений нормативам градостроительного проектирования Краснодарского края, местным нормативам градостроительного проектирования, генеральному плану, правилам землепользования и застройки, поселения, городского округа в отношении территории которого, разработана градостроительная концепция.

Департамент осуществляет общую координацию проведения процедуры согласования документов, указанных в пункте 3.2 настоящего Порядка, и является органом исполнительной власти Краснодарского края, ответственным за направление проекта договора, концепции в согласующие органы и подготовку сводного заключения департамента по результатам такого согласования.

2. Содержание и условия заключения договора

2.1. Для целей настоящего Порядка сторонами договора, дополнительного соглашения к договору, соглашения о расторжении договора являются:

один или несколько правообладателей (в случае, если комплексное развитие территории осуществляется двумя и более правообладателями);
уполномоченный орган.

2.2. Договор заключается без проведения торгов (конкурса или аукциона).

2.3. Содержание договора определяется частями 3, 4 и 5 статьи 68 Градостроительного кодекса Российской Федерации с учетом положений статьи 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации и положениями настоящего Порядка.

В договор по согласованию сторон могут быть включены иные положения.

Примерная форма договора приведена в приложении 2 к Порядку.

Обязательному включению в договор подлежат условия о внесении изменений в такой договор.

3. Перечень документов, предоставляемых правообладателями в уполномоченный орган для заключения договора

3.1. В целях заключения договора правообладатель лично либо через уполномоченных представителей (далее – заявитель) направляет в адрес уполномоченного органа заявление о заключении договора по форме, согласно приложению 1 к Порядку одним из следующих способов: нарочно, по почте, посредством электронной связи, также с использованием федеральной государственной информационной системы «Единый портал государственных и муниципальных услуг (функций)» и Портала государственных и муниципальных услуг (функций) Краснодарского края.

3.2. К заявлению прилагаются:

1) копии документов, удостоверяющих личность заявителя(-ей), копии документов, подтверждающих полномочия лица, подписавшего заявление от имени правообладателя(-ей);

2) соглашение о разграничении обязанностей по осуществлению мероприятий по комплексному развитию территории по инициативе правообладателей (в случае если комплексное развитие территории предполагается осуществлять двумя и более правообладателями);

3) документы, подтверждающие право правообладателей на земельные участки и (или) объекты недвижимого имущества, расположенные в границах комплексного развития территории, сведения о которых отсутствуют в Едином государственном реестре недвижимости;

4) письменное согласие собственника земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости и (или) письменное согласие федерального органа исполнительной власти, органа исполнительной власти Краснодарского края или органа местного самоуправления, уполномоченного на предоставление такого земельного участка, на распоряжение таким объектом недвижимого имущества (в случае, если правообладатель не является собственником земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости) в случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации;

5) сведения о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, о максимальной нагрузке в возможных точках подключения (технологического присоединения) к таким сетям, о возможности реконструкции существующих сетей, о возможном увеличении мощности и (или) улучшении технических характеристик существующих сетей при их реконструкции, капитальном ремонте, представленные обладателями соответствующих сетей инженерно-технического обеспечения (при возможности представления таких сведений обладателями сетей инженерно-технического обеспечения);

6) проект договора, содержащий предложения в части установления прав и обязанностей сторон договора, параметров (характеристик) предлагаемого к

реализации проекта комплексного развития территории и иных условий, на которых предлагается заключить такой договор, соответствующих статьям 67, 68 и 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации и положениями настоящего Порядка (далее – проект договора);

7) концепция комплексного развития территории по инициативе правообладателей и пояснительная записка к ней (далее – концепция).

Требования к составу и содержанию концепции установлены согласно приложению 3 к Порядку.

4. Рассмотрение уполномоченным органом заявлений о заключении договора

4.1. Уполномоченный орган рассматривает заявление о заключении договора и прилагаемые к заявлению документы на соответствие требованиям, указанным в пункте 3.2 настоящего Порядка, и в течение трех рабочих дней со дня регистрации заявления направляет документы в департамент или принимает решение о возврате заявления с направлением правообладателю мотивированного отказа в следующих случаях:

1) не соответствие формы и содержания заявления о заключении договора о комплексном развитии приложению 1 к Порядку;

2) непредставление, представление не в полном объеме либо ненадлежащим образом оформленных заявителем(ями), утративших силу (или срок действия, которых иным образом не позволит заключить договор), содержащих противоречивые сведения, незавершенные исправления, или текст которых не поддается прочтению, сведений и документов, указанных в подпунктах 2 – 5 пункта 3.2. настоящего Порядка;

3) концепция не соответствует составу, определенному приложением 3 к Порядку.

4.2. До получения сводного заключения департамента уполномоченным органом обеспечивается самостоятельное рассмотрение концепции и проекта договора с привлечением структурных подразделений органа местного самоуправления, ресурсоснабжающих организаций на предмет соответствия проекта договора о комплексном развитии территории действующему законодательству и возможности реализации проекта комплексного развития территории.

Результат рассмотрения концепции и проекта договора уполномоченным органом оформляются соответствующим протоколом.

4.3. Департамент в течение трех рабочих дней со дня регистрации обращения уполномоченного органа в департаменте направляет проект договора и концепцию в согласующие органы.

4.4. Согласующие органы в течение 10 рабочих дней со дня, следующего за днем направления письма департамента рассматривают материалы концепции и проект договора в части вопросов, указанных в пункте 1.2 Порядка, и направляют мотивированное заключение о согласии

(несогласии) с проектом договора и концепцией.

4.5. В случае непоступления в департамент заключений согласующих органов в срок, установленный пунктом 4.4 Порядка, либо если представленное заключение содержит замечания, не относящиеся к предмету согласования, то проект договора и концепция считаются согласованными с такими органами.

4.6. Департамент по истечении срока, установленного в пункте 4.4 Порядка, в течение 10 рабочих дней рассматривает проект договора, материалы концепции на предмет их соответствия требованиям, установленным приложением 3 настоящего Порядка.

4.7. При поступлении в департамент хотя бы от одного согласующего органа мотивированного заключения о несогласии с проектом договора и концепцией департамент в течение срока, установленного в пункте 4.6 Порядка, в целях урегулирования вопросов, послуживших основанием для отказа в согласовании проекта договора и концепции, проводит (при необходимости) согласительное совещание.

4.8. Для объективного и всестороннего рассмотрения проектных решений, содержащихся в концепции, департамент по архитектуре и градостроительству вправе рассматривать материалы концепции на заседании рабочей группы в течение срока, установленного пунктом 4.6 Порядка.

4.9. Департамент по истечении срока, установленного в пункте 4.6 Порядка, в течение четырех рабочих дней подготавливает сводное заключение о согласии (несогласии) с проектом договора и концепцией с учетом заключений согласующих органов, решений, принятых на заседаниях рабочей группы (при наличии), согласительных совещаниях (при наличии) и направляет его в адрес уполномоченного органа.

4.10. Уполномоченный орган принимает решение о заключении договора или об отказе в заключении договора по результатам самостоятельного рассмотрения документов, указанных в пункте 3.2 настоящего Порядка, и с учетом сводного заключения департамента в течение трех рабочих дней со дня получения такого заключения.

4.11. Основанием для отказа в заключении договора являются:
сводное заключение о несогласии с проектом договора и концепцией;
несогласие уполномоченного органа с условиями проекта договора и концепцией.

4.12. Решение о заключении договора направляется уполномоченным органом заявителю с приложением оформленного со своей стороны надлежащим образом проекта договора способом, которым заявитель направлял соответствующее заявление либо иным способом, выбранным им при подаче заявления о заключении договора.

4.13. В случае устранения замечаний, послуживших основанием для отказа в заключения договора комплексного развития территории, заявитель вправе обратиться в уполномоченный орган повторно.

Приложение 1
к Порядку заключения органами
местного самоуправления
муниципальных образований
Краснодарского края договоров
о комплексном развитии
территории по инициативе
правообладателей земельных
участков и (или) расположенных
на них объектов недвижимого
имущества

Примерная форма

**Заявление о заключении с органами местного самоуправления
муниципальных образований Краснодарского края договоров
о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей
земельных участков и (или) расположенных на них объектов
недвижимого имущества**

(наименование уполномоченного органа местного самоуправления муниципального образования Краснодарского края)

Для юридических лиц и индивидуальных предпринимателей:

(полное наименование организации и организационно-правовой формы)

в лице _____,

(ФИО руководителя или иного уполномоченного лица)

действующего(-ей) на основании:

(вид документа)

(дата, серия, номер)

(кем, когда выдан)

*Сведения о государственной регистрации юридического лица,
индивидуального предпринимателя:*

ОГРН (ОГРНИП) _____

ИНН _____

место нахождения:

контактные данные:

тел. _____

эл. почта _____

(наименование уполномоченного органа местного самоуправления муниципального образования Краснодарского края)

Для физических лиц:

(ФИО)

адрес регистрации: _____

контактные данные:

тел. _____

эл. почта _____

В соответствии с положениями статьи 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации прошу заключить с _____

(наименование юридического лица,

индивидуального предпринимателя (либо лиц, действующих на основании соглашения), ФИО физического лица)

договор о комплексном развитии территории _____

(сведения о местоположении, площади и границах территории)

Кадастровые номера земельных участков и (или) сведения об объектах недвижимого имущества, расположенных в границах предлагаемой к развитию территории:

Сведения об утвержденной документации по планировке территории (при ее наличии), применительно к рассматриваемой территории,

Иные сведения, применительно к рассматриваемой территории:

Достоверность и актуальность предоставляемых сведений и документов подтверждаю.

Согласие на обработку персональных данных в рамках рассмотрения настоящего заявления предоставляется в соответствии с положениями Федерального закона от 27 июля 2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных».

Приложения:

1) Согласие на обработку персональных данных на ___ л. в 1 экз.;

2) _____;

3) _____.

(дата подачи заявления)

(должность уполномоченного лица)

(подпись)

(расшифровка подписи)

Согласие субъекта на обработку персональных данных

Я, [фамилия, имя, отчество], проживающий(ая) по адресу [вписать нужное], основной документ, удостоверяющий личность (паспорт) [серия, номер, дата выдачи документа, наименование выдавшего органа], даю свое согласие [наименование (Ф. И. О.) и адрес оператора, получающего согласие субъекта персональных данных] на обработку своих персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных, с целью [вписать нужное].

Перечень персональных данных, на обработку которых дается согласие

№ п/п	Персональные данные	Согласие	
		ДА	НЕТ
1. Общая информация			
1	Фамилия		
2	Имя		
3	Отчество		
4	Год, месяц, дата и место рождения		
5	Адрес места жительства		
6	[Другая информация]		
2. Специальные категории персональных данных			
1	Права на недвижимое имущество		
2	[Другая информация]		

Настоящее согласие действует [срок].

Субъект персональных данных вправе отозвать данное согласие на обработку своих персональных данных, письменно уведомив об этом оператора.

В случае отзыва субъектом персональных данных согласия на обработку своих персональных данных оператор обязан прекратить обработку персональных данных и уничтожить персональные данные в срок, не превышающий трех рабочих дней с даты поступления указанного отзыва. Об уничтожении персональных данных оператор обязан уведомить субъекта персональных данных.

[Подпись субъекта персональных данных]

[Число, месяц, год]

Приложение 2
к Порядку заключения органами
местного самоуправления
муниципальных образований
Краснодарского края договоров
о комплексном развитии
территории по инициативе
правообладателей земельных
участков и (или) расположенных
на них объектов недвижимого
имущества

Примерная форма

**ДОГОВОР¹
о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей**

г. _____ « ____ » _____ 20 ____ г.

(Наименование уполномоченного органа местного самоуправления)

в лице _____, действующего на
основании _____

(ФИО, должность уполномоченного должностного лица)

_____, именуемое в дальнейшем «Уполномоченный
орган», с одной стороны

и _____,
(ФИО)

являющийся правообладателем земельного(ых) участка(ов) и (или) объекта(ов)
недвижимого имущества, расположенного(ых) в границах территории,
указанной в пункте 1.2 настоящего Договора, на основании² _____,

¹ Данная форма договора о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей является примерной, положения могут быть скорректированы по соглашению сторон конкретного договора, в том числе с учетом особенностей концепции комплексного развития территории, предусмотренной к реализации, и при условии соблюдения требований законодательства в части осуществления комплексного развития территории.

² Указывается основание владения и (или) пользования данными лицами соответствующими земельными участками и (или) расположенными на них объектами недвижимого имущества на праве собственности, либо которым земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества, находящиеся в государственной, муниципальной

именуемый в дальнейшем «Правообладатель», с другой стороны³
и _____,
(наименование юридического лица / индивидуального предпринимателя)

являющееся правообладателем земельного(ых) участка(ов) и (или) объекта(ов) недвижимого имущества, расположенного(ых) в границах территории, указанной в пункте 1.2 настоящего Договора, на основании _____, в лице _____, действующего на основании _____ (ФИО)

_____, именуемое в дальнейшем «Правообладатель», с другой стороны⁴, вместе именуемые «Стороны», а по отдельности «Сторона», в соответствии со статьей 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации, а также соглашением о разграничении обязанностей по осуществлению мероприятий комплексного развития территории по инициативе правообладателей от _____ № _____ (далее – Соглашение), являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора⁵, заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем.

1. Предмет Договора

1.1. В соответствии с настоящим Договором Правообладатель обязуется в установленный Договором срок своими силами и за свой счет, и (или) с привлечением других лиц и (или) средств других лиц (с соблюдением установленных законодательством требований) обеспечить осуществление деятельности по комплексному развитию территории, указанной в пункте 1.2 Договора (далее – территория), а Уполномоченный орган обязуется создать необходимые условия для выполнения указанных обязательств.

1.2. Размещение территории в планировочной структуре муниципального образования _____:

В административном отношении территория общей площадью _____ га расположена в границах _____ и является частью элемента планировочной структуры _____.

Территория в своих границах окружена следующими землями:

_____.
1.3. Схема расположения территории на карте градостроительного зонирования правил землепользования и застройки, основные виды разрешенного использования земельных участков и (или) объектов

или частной собственности, предоставлены в аренду или на праве безвозмездного пользования в соответствии с нормами земельного законодательства Российской Федерации.

³ Для заявителя – физического лица.

⁴ Для заявителя – юридического лица/индивидуального предпринимателя.

⁵ Указывается в случае, если в комплексном развитии территории участвует двое и более правообладателей земельных участков и (или) объектов недвижимого имущества.

недвижимого имущества, а также предельные параметры разрешенного строительства/реконструкции объектов капитального строительства, приведены в приложении 1 к Договору.

1.4. Схема расположения территории комплексного развития на публичной кадастровой карте приведена в приложении 2 к Договору.

1.5. Сведения о земельных участках, образующих Территорию:

1.5.1. Земельный участок с кадастровым номером: _____, Правообладатель – _____, вид права: _____; категория земель – _____, вид разрешенного использования – _____, площадь – _____ кв.м, расположенный по адресу: _____.⁶

1.6. Сведения о размещении объектов недвижимого имущества в границах территории.

1.6.1. Объекты недвижимости, расположенные в границах территории:

объект _____ с кадастровым номером _____, правообладатель - _____, вид, номер и дата государственной регистрации права: _____, площадью _____ кв.м, расположенный по адресу: _____.

1.6.2. Объекты недвижимости, расположенные в границах территории и подлежащие сносу:

объект _____ с кадастровым номером _____, правообладатель - _____, вид, номер и дата государственной регистрации права: _____, площадью _____ кв.м, расположенный по адресу: _____.

1.6.3. Объекты инженерной, транспортной, социальной⁷ и иных инфраструктур, расположенные в границах территории:

(объект) с кадастровым номером _____, правообладатель - _____, вид, номер и дата государственной регистрации права: _____, площадью _____ кв.м, расположенный по адресу: _____.

1.7. Перечень объектов недвижимого имущества, подлежащих строительству/реконструкции/ремонту в границах территории, приведен в приложении 3 к Договору. При этом строительство/реконструкция объектов коммунальной, инженерной, транспортной, социальной инфраструктуры осуществляется в первую очередь.

1.8. Перечень объектов культурного наследия (требования в отношении зон охраны, защитных зон, территорий исторических поселений, охранные обязательства) и особо охраняемых природных территорий, иных зон с особыми условиями использования территории, подлежащих сохранению в соответствии с законодательством Российской Федерации, в том числе об

⁶ Сведения указываются в отношении каждого земельного участка.

⁷ Сведения в части объектов социальной инфраструктуры подлежат включению в случае размещения (создания) в рамках комплексного развития территории объектов жилого назначения.

объектах культурного наследия и особо охраняемых природных территориях, приведен в приложении 5 к Договору⁸.

1.9. На момент заключения настоящего Договора архитектурно-строительное проектирование и строительство/реконструкция объектов коммунальной, транспортной, социальной и иной инфраструктуры за счет средств местного бюджета на земельных участках в границах территории и на прилегающих к ней территориях не запланировано/запланированы следующие мероприятия: _____.

2. Срок действия Договора. Сроки исполнения обязательств

2.1. Настоящий Договор считается заключенным со дня подписания его Сторонами и действует до полного исполнения ими принятых на себя обязательств.

2.2. До заключения Договора любые действия Сторон, направленные на выполнение условий Договора, осуществляются ими на свой риск и под свою ответственность.

2.3. Срок реализации предусмотренного в рамках настоящего Договора комплексного развития территории – ____ лет с момента _____.

Окончание срока реализации предусмотренного Договором комплексного развития Территории не влечет прекращения обязательств сторон не освобождает их от ответственности за нарушения, если таковые имели место при исполнении условий настоящего Договора.

2.4. Все действия, необходимые для обеспечения комплексного развития Территории в соответствии с настоящим Договором, в том числе: разработка и утверждение документации по планировке территории, подлежащей комплексному развитию (в составе проекта планировки территории и проекта межевания территории, далее – документация); установление сервитутов; предоставление, образование и кадастровый учет земельных участков для строительства/реконструкции объектов недвижимого имущества; освобождение объектов, подлежащих сносу/реконструкции, и земельных участков, подлежащих застройке, от обременений правами третьих лиц; снос объектов недвижимого имущества; разработка проектной документации, проведение инженерных изысканий, прохождение экспертизы; оформление разрешения на строительство; осуществление сноса/строительства/реконструкции и ввод в эксплуатацию вновь построенных и реконструированных объектов недвижимого имущества; проведение благоустройства территории; оформление передачи в государственную или муниципальную собственность объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, объектов благоустройства территории и осуществление иных мероприятий в рамках реализации комплексного

⁸ Указывается при наличии таких объектов в границах Территории.

развития территории, предусмотренного настоящим Договором и концепцией, должны производиться в соответствии со сроками, определенными в графике реализации комплексного развития территории (далее – график), приведенном в приложении 3 к Договору, с учетом предельных сроков выполнения отдельных обязательств, определяемых в соответствии с положениями действующего законодательства Российской Федерации и Краснодарского края.

В целях определения содержания мероприятий и последовательности их выполнения, дополнительных сроков в отношении отдельных этапов реализации проекта комплексного развития территории Стороны Договора в срок не позднее тридцати дней с даты утверждения документации заключают дополнительные соглашения к Договору об утверждении планов-графиков реализации отдельных обязательств в рамках Договора.

График исполнения отдельных обязательств или групп обязательств в рамках настоящего Договора должен предусматривать участие Правообладателей в реализации предусмотренных мероприятий комплексного развития территории в соответствии с распределением таких обязательств, установленным Соглашением (при наличии такового).

2.4.1. Завершение каждого отдельного этапа мероприятий, предусмотренного графиком, подтверждается актом о частичной реализации Договора, который подписывается Правообладателями и Уполномоченным органом.

Обязательства по благоустройству, предусмотренные пунктом 3.1.3 настоящего Договора, будут считаться исполненными с момента подписания Уполномоченным органом и Правообладателями акта о частичном исполнении Договора в отношении всех или отдельных работ, предусмотренных графиком благоустройства, и акта приема-передачи Уполномоченному органу выполненных Правообладателем (Правообладателями) элементов благоустройства.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. В рамках реализации настоящего Договора Правообладатель обязуется:

3.1.1. Обеспечить своими силами и за свой счет, и (или) с привлечением других лиц и (или) средств других лиц с соблюдением установленных законодательством требований осуществление всех мероприятий, необходимых для реализации настоящего Договора в пределах, установленных Договором максимальных сроков выполнения отдельных обязательств, в том числе:

3.1.1.1. Разработку документации и обращение в уполномоченный орган местного самоуправления с заявлением об утверждении документации – в срок _____.

3.1.1.2. Проведение работ и осуществление действий, направленных на образование в соответствии с проектом межевания территории земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального

строительства, предусмотренных проектом планировки территории, и постановку их на государственный кадастровый учет – в срок _____.

3.1.1.3. Проведение работ, необходимых для установления сервитутов в отношении земельных участков, подлежащих комплексному развитию – в срок _____.

3.1.1.4. Проведение работ, необходимых для осуществления государственной регистрации прав в отношении образованных в соответствии с разработанным проектом межевания территории земельных участков и (или) объектов капитального строительства – в срок _____.

3.1.1.5. Проведение работ по разработке и прохождению экспертизы проектной и рабочей документации для строительства объектов, проведения инженерных изысканий _____ – в срок _____.

3.1.1.6. Проведение работ, необходимых для получения разрешения на строительство объектов капитального строительства – в срок _____.

3.1.1.7. Проведение работ по сносу существующих зданий/строений/сооружений, определенных пунктом 1.6.2 настоящего Договора.

3.1.1.8. Проведение работ _____⁹.

3.1.2. Осуществить в срок _____ со дня заключения настоящего Договора строительство и (или) реконструкцию, а также обеспечить ввод в эксплуатацию _____, в соответствии с очередностью и сроками, установленными Графиком.

3.1.3. Обеспечивать в срок _____ со дня заключения настоящего Договора содержание территории и осуществление следующих мероприятий по ее благоустройству: _____¹⁰.

3.1.4. Безвозмездно передать в государственную или муниципальную собственность объекты коммунальной, транспортной, социальной и иных инфраструктур / объекты благоустройства территории¹¹, а именно: _____¹².

3.1.4.1. _____¹³.

3.1.5. Осуществить _____¹³.

3.1.6. С момента подписания Договора обеспечить Уполномоченному органу свободный доступ на территорию для осмотра и проверки соблюдения условий настоящего Договора в присутствии уполномоченного представителя Правообладателя.

⁹ Указывается перечень иных видов работ, необходимых к проведению Правообладателем в рамках Договора.

¹⁰ Указывается перечень видов работ по благоустройству Территории.

¹¹ Перечень объектов, подлежащих передаче в государственную или муниципальную собственность, определяется по соглашению Сторон.

¹² Указывается перечень объектов, передаваемых в государственную или муниципальную собственность, и порядок их передачи.

¹³ Указываются иные мероприятия, предполагаемые к реализации в рамках Договора.

3.1.7. После заключения Договора ежеквартально, в срок не позднее _____, представлять в Уполномоченный орган отчетность об исполнении обязательств по Договору.

3.1.8. В срок _____ с момента получения разрешения на ввод в эксплуатацию безвозмездно передать в собственность муниципального образования вместе с необходимыми документами, а также подать в орган регистрации прав заявление о государственной регистрации права государственной или муниципальной собственности на следующие объекты коммунальной, транспортной, социальной и иных инфраструктур, объекты благоустройства территории, строительство/реконструкция которых осуществлялось за счет средств Правообладателя: _____¹⁴.

3.1.9. Подать в орган регистрации прав без доверенности заявление о государственной регистрации права государственной или муниципальной собственности на объекты коммунальной, транспортной, социальной и иных инфраструктур, предусмотренные к строительству/реконструкции в рамках настоящего Договора в соответствии с пунктом 1 части 5 статьи 68 Градостроительного кодекса Российской Федерации. В таком случае осуществление государственной регистрации права собственности Правообладателей на передаваемые объекты не осуществляется.

3.2. Правообладатель вправе:

3.2.1. Вносить изменения в Документацию в соответствии с требованиями градостроительного законодательства Российской Федерации.

3.2.2. Привлекать других лиц и (или) средства других лиц в целях осуществления всех мероприятий, необходимых для реализации настоящего Договора, с соблюдением требований законодательства Российской Федерации и Краснодарского края. При этом ответственность за все действия (бездействие) таких лиц в рамках настоящего Договора несет Правообладатель.

3.2.3. Осуществлять иные права и нести обязанности в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

3.3. В рамках реализации настоящего Договора Уполномоченный орган обязуется:

3.3.1. Обеспечить содействие Правообладателю, необходимое для реализации настоящего Договора, в том числе:

3.3.1.1. Утвердить* в установленном градостроительным законодательством порядке Документацию в отношении территории, подлежащей комплексному развитию (при отсутствии замечаний), – не позднее _____ со дня обращения Правообладателя с соответствующим заявлением.

3.3.1.2. Принять* в соответствии с земельным законодательством муниципальный правовой акт об установлении публичного сервитута в отношении земельного участка с кадастровым номером _____ для целей _____¹⁵.

¹⁴ Обязательство указывается по соглашению сторон и в соответствии с частью 5 статьи 68 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

¹⁵ Указывается при необходимости установления сервитута.

3.3.2. Предоставить* по заявлению Правообладателя в соответствии с земельным законодательством в аренду без проведения торгов земельный(ые) участок(ки) с кадастровым(ми) номером(ми) _____, расположенный(ые) по адресу: _____, в целях строительства объектов социальной/коммунальной/транспортной инфраструктуры в соответствии с Договором – в срок _____.

3.3.3. Выдать* Правообладателю в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации разрешения на строительство объектов _____, строительство которых будет осуществляться за счет средств Правообладателя, а также в последующем разрешения на ввод таких объектов в эксплуатацию в соответствии с положениями градостроительного законодательства.

3.3.4. Не позднее _____ со дня выдачи разрешений на ввод в эксплуатацию принять у Правообладателя по акту приема-передачи вместе с необходимыми документами подлежащие передаче в государственную или муниципальную собственность _____ объекты социальной, коммунальной, транспортной и иной инфраструктуры, объекты благоустройства Территории, указанные в пункте 3.1.4 настоящего Договора.

3.3.5. Уполномоченный орган вправе осуществлять контроль за исполнением Правообладателями принятых на себя обязательств в рамках Договора, в том числе за соблюдением сроков реализации мероприятий, предусмотренных графиком, а также планами-графиками реализации отдельных мероприятий, равно как и обеспечить контроль за исполнением Правообладателями обязательств по сносу/строительству/реконструкции объектов капитального строительства, благоустройству территории, иных обязательств Правообладателей, обеспечить подписание актов выполнения работ как по этапам так и в целом об исполнении обязательств по Договору, актов приема-передачи в государственную или муниципальную собственность объектов капитального строительства и элементов благоустройства территории, выполненных Правообладателями в соответствии с условиями настоящего Договора.

4. Виды льгот, предоставляемые Правообладателям¹⁶

4.1. Правообладателям, осуществляющим комплексное развитие территории в соответствии с настоящим Договором, согласно положениям _____ предоставляются следующие виды льгот:

_____.

* При наличии соответствующих полномочий у органа местного самоуправления.

¹⁶ Раздел включается в Договор в случае принятия нормативных правовых актов, устанавливающих льготы или меры государственной поддержки для Правообладателей, осуществляющих комплексное развитие территории на основании Договора. В разделе указывается наименование льгот, основания их предоставления Правообладателям, орган, предоставляющий льготы, порядок их предоставления.

5. Основания для расторжения Договора. Односторонний отказ от исполнения обязательств

5.1. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон по основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации, а также по решению суда, за исключением следующих случаев:

5.1.1. Уполномоченный орган имеет право на односторонний отказ от настоящего Договора (исполнения Договора) в случае неисполнения Правообладателем обязательств, предусмотренных пунктами 3.1.1, 3.1.2, 3.1.4, 3.1.5 и 3.1.8 настоящего Договора (в соответствии с частью 10 статьи 70 и частью 13 статьи 68 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

В таком случае Правообладатель обязан возместить Уполномоченному органу убытки, причиненные неисполнением обязательств по Договору, в полном объеме.

Расчет размера убытков осуществляется с учетом расходов Уполномоченного органа, которые он понесет в случае осуществления консервации объектов социальной, коммунальной, транспортной и иной инфраструктуры, иных объектов, строительство/реконструкция которых предусмотрена в соответствии с условиями Договора, и иных обоснованных (документально подтвержденных) расходов.

5.1.2. Правообладатель вправе отказаться от настоящего Договора (исполнения Договора) в случае, если местным бюджетом на текущий финансовый год и плановый период не предусмотрены расходные обязательства соответствующего муниципального образования Краснодарского края по выделению средств в целях размещения объектов социальной, коммунальной, транспортной инфраструктуры, предусмотренных настоящим Договором¹⁷. Вместе с тем, Правообладатель также вправе осуществить мероприятия, предусмотренные документацией, при условии проектирования и строительства, реконструкции объектов соответствующей инфраструктуры и иных необходимых объектов за счет собственных средств и их последующей передаче в государственную или муниципальную собственность. В таком случае Сторонами заключается дополнительное соглашение к Договору, предусматривающее корректировку обязательств, а Правообладатель представляет на утверждение в Уполномоченный орган соответствующие изменения в Документацию.

5.1.3. Правообладатель имеет право на односторонний отказ от настоящего Договора (исполнения Договора) в случае неисполнения Уполномоченным органом обязательств, предусмотренных пунктами 3.3.1 – 3.3.3 настоящего Договора (в соответствии с частью 14 статьи 68, частью 13 статьи 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

5.2. Прекращение существования земельного участка, в отношении которого заключен настоящий Договор, в связи с его разделом или

¹⁷ В случае, если в рамках Договора предусмотрены обязательства органа местного самоуправления по осуществлению строительства / реконструкции указанных объектов.

возникновение у третьих лиц прав на земельные участки, образованные из такого земельного участка, не является основанием для прекращения прав и обязанностей Сторон, определенных настоящим Договором.

5.3. В случае одностороннего отказа одного или нескольких Правообладателей от Договора (исполнения Договора) договор аренды земельного участка и (или) объекта недвижимого имущества, находящегося в государственной или муниципальной собственности и предоставленного таким Правообладателям в аренду без проведения торгов в целях строительства/реконструкции объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур расторгается по требованию арендодателя в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации. Отчуждение объекта незавершенного строительства (в том числе сооружения, строительство которого не завершено), расположенного на таком земельном участке, осуществляется в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации.

5.4. В случае одностороннего отказа одного или нескольких Правообладателей от Договора (исполнения Договора) Документация признается недействующей. При этом такие Правообладатель обязаны возместить иным Правообладателям расходы, понесенные ими на подготовку документации.

6. Ответственность Сторон

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

6.2. В случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Правообладатель согласно статье 330 Гражданского кодекса Российской Федерации обязуется уплатить Уполномоченному органу:

пеню за просрочку Правообладателем сроков исполнения обязательств по настоящему Договору и мероприятий, предусмотренных документацией, которая начисляется в размере одной трехсотой ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации от кадастровой стоимости земельного участка, в отношении которого Договором предусмотрено осуществление мероприятия;

штраф за неисполнение обязательства, предусмотренного Договором, в размере ____ тысяч рублей __ копеек/____ процента от кадастровой стоимости земельного участка, в отношении которого Договором предусмотрено осуществление мероприятия.

Пеня начисляется за каждый день просрочки исполнения обязательства, начиная со дня, следующего после дня истечения установленного Договором срока исполнения обязательства.

Пеня начисляется в отношении нарушения срока реализации мероприятий, предусмотренных в границах каждого земельного участка, при этом просрочка Правообладателем сроков исполнения одного и того же обязательств (реализации мероприятий) в границах одного земельного участка не суммируется.

Общая сумма начисленной пени не может превышать кадастровую стоимость соответствующего земельного участка.

Штраф начисляется в случае установления факта неисполнения Правообладателем предусмотренного Договором обязательства, в том числе какого-либо мероприятия, предусмотренного документацией, за исключением просрочки исполнения такого обязательства, и устанавливается в виде фиксированной суммы. За неисполнение одного и того же обязательства штраф может быть начислен единожды.

6.3. Уплата неустойки (штрафа, пени) не освобождает Стороны от исполнения обязательств по Договору.

6.4. В соответствии с положениями статьи 715 Гражданского кодекса Российской Федерации если Правообладатель своевременно не приступает к исполнению обязательств (реализации мероприятий) или исполняет их настолько медленно, что окончание реализации мероприятий к установленному настоящим Договором сроку не представляется возможным, Уполномоченный орган вправе расторгнуть настоящий Договор (отказаться от исполнения Договора) в соответствии с разделом 5 Договора и потребовать от Правообладателя возмещения убытков согласно статье 393 Гражданского кодекса Российской Федерации, понесенных Уполномоченным органом в связи с реализацией комплексного развития территории и необходимости консервации объектов.

6.4. В случае признания одного либо нескольких Правообладателей несостоятельным (банкротом) в процессе реализации предусмотренных настоящим Договором мероприятий, в соответствии со статьей 201.4 Федерального закона от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» соответствующие требования могут быть предъявлены Уполномоченным органом к такому Правообладателю в рамках дела о банкротстве.

6.5. Стороны освобождаются от ответственности в соответствии с пунктом 2 статьи 330 Гражданского кодекса Российской Федерации в случае, если соответствующая сторона не несет ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору, в том числе при наступлении обстоятельств непреодолимой силы, подтвержденных в установленном законом порядке. При этом, о наступлении таких обстоятельств соответствующая сторона Договора обязана предупредить вторую сторону в течение пяти рабочих дней с момента их наступления. Срок исполнения обязательств по Договору в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы продлевается равнозначно сроку их действия или на иной срок по договоренности Сторон.

7. Изменение Договора и разрешение споров

7.1. Настоящий Договор может быть изменен по соглашению Сторон посредством заключения дополнительного соглашения к Договору. Изменение

Договора вступает в силу со дня подписания Сторонами дополнительного соглашения к Договору.

7.2. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в тексте Договора, будут разрешаться путем переговоров с соблюдением претензионного порядка разрешения споров на основе норм действующего законодательства Российской Федерации.

7.3. В случае неурегулирования разногласий в процессе переговоров спор между Сторонами подлежит разрешению в соответствии с нормами Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации и передается на разрешение в Арбитражный суд Краснодарского края.

8. Заключительные положения

8.1. Настоящий Договор составлен в _____ экземплярах, по одному для каждой из Сторон, а также __ экземпляров для _____.

8.2. Стороны обязаны уведомлять друг друга в письменном виде об изменении своих реквизитов в течение десяти календарных дней со дня таких изменений, риски, связанные с таким уведомлением, несет не уведомившая Сторона.

9. Документы и приложения, являющиеся неотъемлемой частью Договора

9.1. К Договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью:

9.1.1. Сведения о земельных участках, образующих территорию комплексного развития, и объектах недвижимого имущества, расположенных на этих участках и (или) планируемых для размещения (приложение 1 к Договору).

9.1.2. Перечень объектов, подлежащих строительству в границах территории комплексного развития в рамках реализации Договора (в том числе объектов коммунальной/транспортной/социальной и иных инфраструктур) (приложение 2 к Договору).

9.1.3. График реализации комплексного развития территории (приложение 3 к Договору).

9.1.4. Концепция комплексного развития территории по инициативе правообладателей и пояснительная записка к ней.¹⁸

¹⁸ Требования к составу и содержанию материалов концепции комплексного развития территории по инициативе правообладателей установлены согласно Приложению 3 к настоящему Порядку.

10. Адреса, реквизиты и подписи Сторон

Уполномоченный орган

Правообладатель¹⁹

(наименование уполномоченного органа местного

самоуправления)

(наименование юридического лица/индивидуального

предпринимателя)

Юридический адрес:

Юридический адрес / адрес
фактического местонахождения:

Телефон, факс, e-mail:

Телефон, факс, e-mail:

ОГРН _____,

ИНН _____,

КПП _____,

р/с _____,

к/с _____,

БИК _____,

ОКПО _____

ОГРН/ОГРНИП _____,

ИНН _____,

КПП _____

р/с _____,

к/с _____,

БИК _____,

ОКПО _____

_____/_____/_____
М. П.

_____/_____/_____
М. П.

¹⁹ Для заявителя - юридического лица / индивидуального предпринимателя.

Правообладатель²⁰

(ФИО)

Паспорт: серия _____ № _____

выдан _____

код подразделения _____

Адрес регистрации/фактического
проживания:

Телефон, _____ факс, _____ e-mail: _____

ИНН _____,

р/с _____,

к/с _____,

БИК _____

/ /

²⁰ Для заявителя – физического лица.

Общая площадь застроенной территории, в отношении которой предполагается осуществить комплексное развитие:
га, в том числе:

№ п/п	Кадастровый номер	Реквизиты документа, подтверждающего право собственности	Площадь, кв. м	Вид разрешенного использования	Ограничения/обременения	Объекты недвижимости на земельном участке, и их адреса и иные сведения	Сведения о собственнике земельного участка						Сведения о лицах, обладающих правами пользования земельным участком				Предполагаемое использование объекта	Примечания
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15				
1.							Наименование с указанием организационно-правовой формы	Адрес (юридический и фактический)	Наименование с указанием организационно-правовой формы	Вид права	Срок действия права	Адрес правообладателя (юридический и фактический)						

[illegible]

Приложение 2
к Договору о комплексном развитии
территории по инициативе
правообладателей
от «___» _____ 20__ г.
№ _____

Перечень объектов, подлежащих к строительству в границах территории комплексного развития в рамках реализации Договора (в том числе объектов коммунальной/транспортной/социальной²¹ и иных инфраструктур):

№ п/п	Наименование объекта/ функциональное назначение	Характеристики объекта	Площадь объекта, кв.м.
1	2	3	4
1.			
2.			

²¹ Сведения в части объектов социальной инфраструктуры подлежат включению в случае размещения (создания) в рамках комплексного развития территории объектов жилого назначения.

Адресный перечень расположенных на территории, подлежащей комплексному развитию, зданий, строений, сооружений, подлежащих сносу/реконструкции/ремонту в рамках реализации Договора (в том числе объектов коммунальной/транспортной/социальной²² и иных инфраструктур), их отдельные характеристики:

№ п/п	Адрес/ кадастровый номер земельного участка	Наименование объекта/ функциональное назначение	Площадь/иные характеристики объекта	Ограничения/ обременения	Сведения о собственнике (фактический адрес собственника)	Сведения о лицах, обладающих правами пользования объектом				Предполагаемое использование объекта	Основание для сноса/ реконструкции/ ремонта	Примечание
						Наименование с указанием организационно- правовой формы	Вид права	Срок действия права	Адрес правообладателя (юридический и фактический)			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1.												
2.												

²² Сведения в части объектов социальной инфраструктуры подлежат включению в случае размещения (создания) в рамках комплексного развития территории объектов жилого назначения.

График благоустройства развиваемой территории:

№ п/п	Объект благоустройства и его местонахождение	Наименование выполняемых работ	Исполнитель	Срок завершения	Перечень элементов благоустройства, передаваемых в государственную (региональную)/ муниципальную собственность	Примечание
1	2	3	4	5	6	7
1.						
2.						

Приложение 3
к Договору о комплексном
развитии территории по
инициативе правообладателей
от «___» _____ 20__ г.
№ _____

График реализации комплексного развития территории²³

№ п/п	Мероприятие	Максимальный срок выполнения	Ответственный	Документы (сведения), подтверждающие исполнение мероприятия
1.	Подготовка и направление в установленном порядке на утверждение в уполномоченный орган документации по планировке Территории комплексного развития (проекта планировки и проекта межевания территории, далее – ДПТ, ППТ/ПМТ соответственно)	Шесть месяцев с даты вступления Договора в законную силу, при необходимости устанавливается дополнительным соглашением к Договору	Правообладатель	Копия обращения в уполномоченный орган исполнительной власти муниципального образования Краснодарского края
2.	Утверждение ДПТ	В соответствии с регламентными сроками, при необходимости устанавливается дополнительным соглашением к Договору	Уполномоченный орган исполнительной власти муниципального образования Краснодарского края	Правовой акт уполномоченного органа исполнительной власти муниципального образования Краснодарского края
3.	Предоставление Правообладателю в соответствии с земельным законодательством в аренду без проведения торгов земельных участков, находящихся в		Уполномоченный орган исполнительной власти муниципального образования Краснодарского края	Копия договора аренды земельного участка, заключенного между Правообладателем и

²³ В графике указан примерный перечень мероприятий, который может меняться в зависимости от реализуемого проекта комплексного развития территории.

	государственной (региональной) или муниципальной собственности, и которые не обременены правами третьих лиц, в целях строительства объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в соответствии с утвержденной ДПТ			уполномоченным на предоставление земельных участков органом исполнительной власти
4.	Образование земельных участков в соответствии с ПМТ (в границах Территории комплексного развития); постановка образованных земельных участков на государственный кадастровый учет	В соответствии с регламентными сроками, при необходимости устанавливается дополнительным соглашением к Договору	Правообладатель	Выписки из Единого государственного реестра недвижимости на образованные земельные участки
5.	Государственная регистрация прав на образованные в соответствии с ПМТ земельные участки	В соответствии с регламентными сроками, при необходимости устанавливается дополнительным соглашением к Договору	Правообладатель	Выписки из Единого государственного реестра недвижимости на образованные земельные участки
6.	Установление сервитутов по решению уполномоченного органа местного самоуправления	В соответствии с регламентными сроками, при необходимости устанавливается дополнительным соглашением к Договору	Правообладатель/уполномоченный орган исполнительной власти муниципального образования Краснодарского края	Копия правового акта уполномоченного органа исполнительной власти муниципального образования Краснодарского края об установлении сервитута/ Копия соглашения об установлении сервитута
7.	Заключение договора подряда на выполнение проектных и изыскательских работ,	Устанавливается дополнительным соглашением к Договору	Правообладатель	Копия заключенного договора

	выдача подрядчику задания на проектирование			
8.	Получение градостроительных планов земельных участков	В соответствии с регламентными сроками, при необходимости устанавливается дополнительным соглашением к Договору	Правообладатель (либо привлеченный им на основании договора подрядчик)	Реквизиты градостроительных планов земельных участков
9.	Разработка проектной документации, проведение инженерных изысканий в отношении территории комплексного развития	Устанавливается дополнительным соглашением к Договору	Правообладатель (либо привлеченный им на основании договора подрядчик)	-
10.	Экспертиза проектной документации и результатов инженерных изысканий	В соответствии с регламентными сроками, при необходимости устанавливается дополнительным соглашением к Договору	Правообладатель (либо привлеченный им на основании договора подрядчик)	Копия заключения государственной экспертизы
11.	Получение разрешения на строительство	В соответствии с регламентными сроками, при необходимости устанавливается дополнительным соглашением к Договору	Правообладатель	Реквизиты разрешения на строительство
12.	Снос/строительство/реконструкция объектов, предусмотренных ДПТ, включая объекты коммунальной, транспортной, социальной ²⁴ инфраструктуры, в соответствии с положением об очередности планируемого развития	Устанавливается дополнительным соглашением к Договору	Правообладатель	-

²⁴ Сведения в части объектов социальной инфраструктуры подлежат включению в случае размещения (создания) в рамках комплексного развития территории объектов жилого назначения.

	территории, предусмотренным утвержденной ДПТ, и благоустройство территории комплексного развития ²⁵			
13.	Ввод объектов в эксплуатацию	В соответствии с регламентными сроками, при необходимости устанавливается дополнительным соглашением к Договору	Правообладатель	Реквизиты разрешения на ввод объекта в эксплуатацию
14.	Передача в государственную или муниципальную собственность объектов коммунальной, транспортной, социальной и иных инфраструктур, строительство которых осуществлялось за счет средств Правообладателя, и земельных участков, на которых расположены такие объекты, а также объектов благоустройства территории	В течение одного месяца с даты выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, при необходимости устанавливается дополнительным соглашением к Договору	Правообладатель/ орган местного самоуправления	Подписанный сторонами акт приема-передачи объектов капитального строительства/ благоустройства Территории

²⁵ Строительство объектов коммунальной, инженерной, транспортной, социальной инфраструктуры обеспечивается в рамках первой очереди мероприятий по комплексному развитию территории.

Приложение 3
к Порядку заключения органами
местного самоуправления
муниципальных образований
Краснодарского края договоров
о комплексном развитии
территории по инициативе
правообладателей земельных
участков и (или) расположенных
на них объектов недвижимого
имущества

**Требования к составу и содержанию материалов концепции комплексного
развития территории по инициативе правообладателей (Концепция)**

№ п/п	Требования к составу и содержанию отдельных частей Концепции
1.	Графические материалы (в части существующего положения) в составе:
1.1.	Схема местоположения территории в границах территорий поселения, городского округа, на котором отображаются: проектируемые границы элемента планировочной структуры территории.
1.2.	Топографическая съемка с отображением проектируемых границ территории, подлежащей комплексному развитию в масштабе от 1:500 до 1:2000.
1.3.	Ортофотоплан или Космоснимок с отображением проектируемых границ и прилегающих территорий.
1.4.	Схема существующего использования территории с характеристикой землепользования», на котором отображаются: границы земельных участков в соответствии со сведениями Единого государственного реестра недвижимости (далее также - ЕГРН), с отображением вида прав на земельные участки, вида разрешенного использования, в том числе земельных участков или земель, государственная собственность на которые не разграничена, в соответствии с классификатором, утвержденным федеральным органом исполнительной власти; существующие объекты капитального строительства, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства с характеристикой зданий и сооружений по назначению, этажности и капитальности; перечень земельных участков и объектов недвижимого имущества, входящих в границы комплексного развития территории (в соответствии с приложением 1 к Концепции).
1.5.	Схема существующих зон с особыми условиями использования

	территории и иных планировочных условий и ограничений», на котором подлежат отображению границы: - водоохранных и санитарно-защитных зон; - зон охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения; - охраняемых зон и зон охраняемых объектов; - земель существующих и планируемых к созданию особо охраняемых природных территорий федерального, регионального (Краснодарский край) и местного значения; - иных зон, устанавливаемых в соответствии с законодательством Российской Федерации; - территорий, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного, техногенного характера (затопление, оползни, карсты, эрозия и т.д.) и воздействия их последствий; - иные планировочные условия и ограничения, не относящиеся к установленному статьей 105 Земельного кодекса Российской Федерации перечню видов ЗОУИТ (полосы отводов железных дорог, территории ОКН, ООПТ и т.д.)²⁶.
1.6.	Схема (схемы) анализа материала действующего генерального плана муниципального образования Краснодарского края с отображением границ рассматриваемой территории комплексного развития.
1.7.	Схемы анализа территориальных зон и подзон действующих правил землепользования и застройки муниципального образования с отображением границ рассматриваемой территории комплексного развития.
1.8.	Визуально-ландшафтный анализ проектируемой территории, который предусматривает подготовку схем визуально-ландшафтного анализа, отражающих проектируемую застройку, ценные объекты историко-градостроительной среды, рельеф территории, контрольные направления визуального восприятия с материалами фотофиксации, в том числе с использованием беспилотной техники, с выделением предлагаемых к сносу и сохраняемых объектов

²⁶ Определяется с учетом положений приказа Министерства экономического развития Российской Федерации от 23 ноября 2018 г. № 650 «Об установлении формы графического описания местоположения границ населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории, формы текстового описания местоположения границ населенных пунктов, территориальных зон, требований к точности определения координат характерных точек границ населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории, формату электронного документа, содержащего сведения о границах населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории, и о признании утратившими силу приказов Минэкономразвития России от 23 марта 2016 г. № 163 и от 4 мая 2018 г. № 236».

	капитального строительства, расположенных на территории комплексного развития.
1.9.	Схема расположения существующих объектов социального и общественно-делового обслуживания, на котором отображаются существующие объекты: социальной инфраструктуры с указанием вместимости и технико-экономических показателей таких объектов, а также нормативных показателей их пешеходной доступности; общественно-делового назначения с указанием вместимости и нормативных показателей их пешеходной доступности; культурно-бытового назначения с указанием вместимости и нормативных показателей их пешеходной доступности.
1.10.	Схема современного состояния улично-дорожной сети, на котором отображаются: существующая улично-дорожная сеть; планируемая улично-дорожная сеть по материалам генерального плана муниципального образования; перспективная улично-дорожная сеть, зарезервированную установленными ранее красными линиями; типы дорожных покрытий; светофорные объекты; автозаправочные станции; существующие места хранения и парковки транспортных средств с указанием количества машино-мест.
1.11.	Схема существующей организации движения транспорта и пешеходов, на котором отображаются: остановочные пункты наземного городского общественного транспорта; организация движения общественного пассажирского транспорта; маршруты движения пешеходов, остановочные пункты пассажирского транспорта, наземные, подземные и надземные пешеходные переходы; радиусы пешеходной доступности от остановок наземного городского пассажирского транспорта.
1.12.	Схема существующего инженерного обеспечения территории, на котором отображаются: - существующие перекладываемые (переносимые) инженерные сети; - инженерные сети, запланированные муниципальными правовыми актами, комплексными программами развития инженерной инфраструктуры, утвержденными документами территориального планирования и градостроительного зонирования; - инженерные сооружения.

2.	Графические материалы (проектные предложения по комплексному развитию территории с основными технико-экономическими показателями) в составе:
2.1.	Схема границ комплексного развития территории, элементов планировочной структуры, красных линий, на котором отображаются: границы комплексного развития территории; планируемые границы элементов планировочной структуры²⁷; устанавливаемые, отменяемые и сохраняемые красные линии.
2.2.	Эскизный проект застройки территории, на котором отображаются (в аксонометрии по углом 30°-60°): проектируемые объекты капитального строительства; объекты, подлежащие сносу, реконструкции, сохранению (при наличии); элементы благоустройства территории; элементы улично-дорожной сети; ориентировочные технико-экономические показатели (в соответствии с приложением 2 к Концепции).
2.3	Схема планируемого обеспечения территории объектами социального обслуживания, на котором отображаются: существующие, реконструируемые и проектируемые объекты социального обслуживания; указание вместимость и технико-экономических показатели объектов; нормативные показатели пешеходной доступности этих объектов.
2.4.	Схема планируемого обеспечения территории объектами общественно-делового и коммунально-бытового обслуживания, на котором отображаются: функциональное зонирование общественных территорий с указанием проектируемой застройки; объекты торговли, оказания услуг, административного обслуживания; создаваемые общественные пространства, места массового притяжения людей.
2.5.	Предложения по формированию водно-зеленого каркаса территории, на котором отображаются: предлагаемые к размещению озелененные территории, предлагаемые к размещению водные объекты (при наличии в составе территории проектирования городских водных объектов)

²⁷ Элементы планировочной структуры отображаются в соответствии с приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25 апреля 2017 г. № 738/пр «Об утверждении видов элементов планировочной структуры».

	прочие природные территории; характеристики располагаемых объектов, в том числе площадь.
2.6.	Схема организации улично-дорожной сети, на котором отображаются: проектируемая улично-дорожная сеть; организация движения транспорта; светофорные объекты; проектируемые места стоянки и хранения транспортных средств.
2.7.	Схема проектируемого обслуживания района городским общественным транспортом, на котором отображаются: организация движения пассажирского транспорта; проектные остановочные пункты пассажирского транспорта; наименования предлагаемых (изменяемых) маршрутов движения пассажирского транспорта; радиусы пешеходной доступности от остановок общественного транспорта; наземные, подземные и надземные пешеходные переходы; перспективные маршруты движения пешеходов.
2.8.	Схема предлагаемой велопешеходной сети, на котором отображаются: перспективная, существующая, реконструируемая сеть велосипедных маршрутов; места парковки и хранения велотранспортных средств.
2.9.	Поперечные профили улично-дорожной сети, на котором отображаются (от здания до здания): основные поперечные профили улично-дорожной сети и внутриквартальных проездов; поперечные профили бульваров; коридоры размещения инженерных сетей; направления движения транспорта и пешеходов; элементы озеленения.
2.10.	Схема инженерного обеспечения территории, на котором отображаются: предложения по развитию сооружений инженерного обеспечения (существующих и проектируемых магистральные коммуникаций и границы объектов инженерного обеспечения намечаемого строительства или реконструкции); точки их возможного подключения к сетям городских ресурсоснабжающих организаций; существующие и проектируемые крупные подземные инженерные сооружения.
2.11.	Предложение по границам подготовки проекта/проектов планировки территории, на котором отображаются границы подготовки проекта планировки в границах комплексного развития

	территории.
2.12.	Схема межевания территории, на котором отображаются: - существующие границы землепользователей; - границы земельных участков, предлагаемых к формированию в рамках реализации комплексного развития территории; - границы сохраняемых/изменяемых земельных участков. - виды разрешенного использования земельного участка.
2.13.	Развертки по основным улицам территории, отображающий развертки по улицам, входящим в территорию комплексного развития, с отображением основных фасадных решений, существующих и планируемых к строительству/реконструкции зданий.
2.14.	Схема очередности (этапов) реализации проекта комплексного развития территории (в соответствии с приложением 3 к Концепции), на котором отображаются этапы: - реализации объектов капитального строительства; - реализации объектов социальной, коммунальной и транспортной инфраструктуры.

**Перечень земельных участков и объектов недвижимого имущества,
входящих в границы комплексного развития территории**

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Площадь земельного участка, га	Местоположение земельного участка	Сведения о правах на земельный участок	Сведения об объектах недвижимого имущества, расположенных на земельном участке	
					Кадастровый номер объекта недвижимого имущества	Сведения о правах на объект недвижимого имущества
1	2	3	4	5	6	7
1						
2						
n						

Основные характеристики объектов капитального строительства комплексного развития территории

№ п/п	№ по проекту планировки	Наименование объекта/ функциональное назначение	Характеристики объекта			Площадь объекта	
			Количество этажей (в том числе подземных) тах	Площадь застройки, тах кв.м	Население, человек тах	Площадь квартир (тах) кв.м	Общая площадь встроенных помещений (тах) кв.м кв.м
1		2	3	4	5	6	7
Объекты капитального строительства жилого назначения*							
1.							
2.							
		Всего:					
Объекты капитального строительства делового, общественного и коммерческого назначения *							
1.							
2.							
		Всего:					
Объекты капитального строительства социального назначения*							
1.							
2.							
		Всего:					
Объекты капитального строительства иного назначения*							
1.							
2.							
		Всего:					
Объекты коммунальной и транспортной инфраструктур*							
1.							
2.							
		Всего:					
* Приводятся уточняющие подзаголовки: существующие, проектируемые, ранее запроектированные, строящиеся, реконструируемые.							

Предложения по очередности комплексного развития территории

№ п/п	№ по проекту планировки территории	Наименование объекта/функциональное назначение	Единицы изменения	Показатели	Этапы реализации		
					Реконструкция/ снос	Проектирование	Строительство
1	2	3	4				
Территории объектов капитального строительства жилого назначения*							
1.			КВ.М				
2.							
		Всего:					
Территории объектов делового, общественного и коммерческого назначения *							
1.			КВ.М				
2.							
		Всего:					
Территории объектов капитального строительства социального назначения*							
1.			КВ.М				
2.							
		Всего:					
Территории объектов капитального строительства иного назначения*							
1.			КВ.М				
2.							
		Всего:					
Территории объектов коммунальной и транспортной инфраструктуры*							
1.			КВ.М				
2.							
		Всего:					
Территории улично-дорожной сети*							
1.			КМ				
2.							
		Всего:					
Территории общего пользования (парки, скверы, бульвары, водные поверхности) *							

№ п/п	№ по проекту планировки территории	Наименование объекта/функциональное назначение	Единицы изменения	Показатели	Этапы реализации		
					Реконструкция/ снос	Проектирование	Строительство
1	2	3	4				
1.			КВ.М				
2.							
		Всего:					
* Приводятся уточняющие подзаголовки: существующие, проектируемые, ранее запроектированные, строящиеся, реконструируемые.							

.»

Руководитель департамента



И.В. Поздняков