



ДЕПАРТАМЕНТ ПО АРХИТЕКТУРЕ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ
КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ

ПРИКАЗ

от 30.11.2022

№ 277

г. Краснодар

**О внесении изменений 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 соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, в целях организации работы по заключению 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 приложение к приказу 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» следующие изменения:

1) пункт 1.3 изложить в следующей редакции:

«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;

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, водоохраных 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 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 соответствия планируемых к строительству в границах территории комплексного развития автомобильных дорог регионального и межмуниципального значения, а также возможности использования существующей сети автомобильных дорог регионального и межмуниципального значения;

министерство физической культуры и спорта Краснодарского края – в части представления сведений о существующем дефиците в объектах физической культуры и спорта, предложения по их созданию и (или) развитию;

министерство образования, науки и молодежной политики Краснодарского края – в части информации о существующем дефиците мест в объектах образования, расположенных на территории комплексного развития, предложений по созданию и (или) развитию объектов образования.»;

2) в пункте 2.3 исключить слово «Примерная»;

3) дополнить пунктом 2.4 следующего содержания:

«2.4. Договор может быть заключен в отношении территории, в границах которой в соответствии с картой градостроительного зонирования правил землепользования и застройки предусматривается осуществление комплексного развития территории и которая на дату заключения указанного договора не определена в качестве такой территории.»;

4) в подпункте 7 пункта 3.2 исключить слова «и пояснительная записка к ней»;

5) дополнить пунктом 4.14 следующего содержания:

«4.14. Уполномоченный орган в течение трех рабочих дней со дня заключения договора направляет в департамент подписанные усиленной квалифицированной электронно-цифровой подписью скан-копию договора (расширение имени файла – pdf. Разрешение отсканированного документа не менее 150 и не более 300 точек на дюйм) и координатное описание территории, на которую распространяется действие данного договора в системе координат, установленной для ведения Единого государственного реестра недвижимости на

данной территории в виде перечня координат в форматах GML, MID/MIF, SHP, QGS (один из форматов на выбор).»;

6) 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 изложить в новой редакции согласно приложению к настоящему приказу.

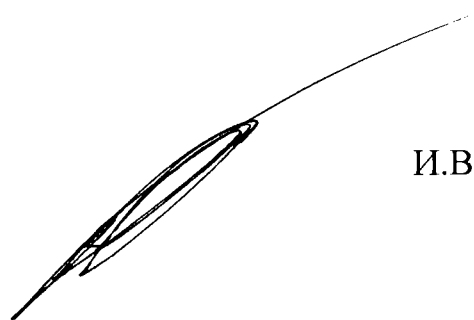
2. Отделу инженерного и информационного обеспечения (Полквой А.А.) обеспечить размещение (опубликование) настоящего приказа на официальном сайте департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

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



И.В. Поздняков

к приказу департамента по
архитектуре и
градостроительству
Краснодарского края

OT 30.11.2022 № 277

«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

ФОРМА ДОГОВОРА¹
о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей

«____» _____ 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,

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.

указанной в пункте 1.2 настоящего Договора, на основании² _____, 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:

_____.

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 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.

1.3. Сведения о земельных участках, образующих Территорию, приведены в приложении 1 к Договору:

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

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

1.4.1. Объекты недвижимости, расположенные в границах территории: объект _____ с кадастровым номером _____, правообладатель - _____, вид, номер и дата государственной регистрации права: _____, площадью _____ кв.м, расположенный по адресу: _____.

1.4.2. 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: _____.

1.4.3. 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: _____.

1.4.4. Предельный коэффициент плотности жилой застройки.⁸

1.5. Перечень объектов недвижимого имущества, подлежащих строительству/реконструкции/ремонту/ сносу в границах территории и график благоустройства развиваемой территории, приведен в приложении 2 к Договору. При этом строительство/реконструкция объектов коммунальной, инженерной, транспортной, социальной инфраструктуры осуществляется в первую очередь.

1.6. Перечень объектов культурного наследия (требования в отношении зон охраны, защитных зон, территорий исторических поселений, охранные обязательства), подлежащих сохранению в соответствии с законодательством

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.

⁸ Указывается предельное максимальное отношение суммарной площади квартир в многоквартирных домах, площади блокированных и индивидуальных жилых домов, которую разрешается построить на земельном участке, а при комплексном развитии территории на земельных участках, с учетом уже существующих объектов капитального строительства, к площади земельного участка.

Российской Федерации⁹, приведен в приложении 4 к Договору.

1.7. 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 развития территории, предусмотренного настоящим Договором и Концепцией,

⁹ Указывается при наличии таких объектов в границах Территории.

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 _____¹⁰.

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: _____¹¹.

3.1.4. Безвозмездно передать в государственную или муниципальную собственность объекты коммунальной, транспортной, социальной и иных инфраструктур / объекты благоустройства территории¹², а именно:

3.1.4.1. _____¹³.

3.1.5. Осуществить _____¹⁴.

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.

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

¹⁰ Указывается перечень иных видов работ, необходимых к проведению Правообладателем в рамках Договора.

¹¹ Указывается перечень видов работ по благоустройству Территории.

¹² Перечень объектов, подлежащих передаче в государственную или муниципальную собственность, определяется по соглашению Сторон.

¹³ Указывается перечень объектов, передаваемых в государственную или муниципальную собственность, и порядок их передачи.

¹⁴ Указываются иные мероприятия, предполагаемые к реализации в рамках Договора.

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: _____¹⁵.

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), а также при необходимости внести изменения в правила землепользования и застройки в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

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

¹⁶.

3.3.2. Предоставить* по заявлению Правообладателя в соответствии с земельным законодательством в аренду без проведения торгов земельный(ые)

¹⁵ Обязательство указывается по соглашению сторон и в соответствии с частью 5 статьи 68 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

¹⁶ Указывается при необходимости установления сервитута.

* При наличии соответствующих полномочий у органа местного самоуправления.

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 Правообладателям¹⁷

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

_____.

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

¹⁷ 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.

5.1. 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 Договором¹⁸. 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 возникновением у третьих лиц прав на земельные участки, образованные из такого земельного участка, не является основанием для прекращения прав и

¹⁸ В случае, если в рамках Договора предусмотрены обязательства органа местного самоуправления по осуществлению строительства / реконструкции указанных объектов.

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 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 (реконструкции, ремонту) (приложение 2 к Договору).

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

9.1.4. Перечень объектов культурного наследия, подлежащих сохранению в соответствии с законодательством Российской Федерации¹⁹ (приложении 4 к Договору).

9.1.5. Концепция комплексного развития территории по инициативе правообладателей.²⁰

10. Адреса, реквизиты и подписи Сторон

¹⁹ Указывается при наличии таких объектов в границах Территории.

²⁰ Требования к составу и содержанию материалов концепции комплексного развития территории по инициативе правообладателей установлены согласно Приложению 3 к настоящему Порядку.

Уполномоченный орган

Правообладатель²¹

(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 _____,

ОГРН/ОГРНИП _____,

ИНН _____,

ИНН _____,

КПП _____,

КПП _____

р/с _____,

р/с _____,

к/с _____,

к/с _____,

БИК _____,

БИК _____,

ОКПО _____

ОКПО _____

_____/_____/_____
М. П.

_____/_____/_____
М. П.

²¹ Для заявителя - юридического лица / индивидуального предпринимателя.

Уполномоченный орган

Правообладатель²²

(наименование уполномоченного органа местного

самоуправления)

(ФИО)

Юридический адрес:

Телефон, факс, e-mail: _____

ОГРН _____,

ИНН _____,

КПП _____,

р/с _____,

к/с _____,

БИК _____,

ОКПО _____

Паспорт: серия _____ № _____

выдан _____

код подразделения _____

Адрес регистрации/фактического
проживания: _____

Телефон, факс, e-mail: _____

ИНН _____,

р/с _____,

к/с _____,

БИК _____

_____/_____/_____/

М. П.

_____/_____/_____/

²² Для заявителя – физического лица.

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

[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/социальной²³ и иных инфраструктур):

№ п/п	Наименование объекта/ функциональное назначение	Характеристики объекта	Площадь объекта, кв.м.	Предельное кол-во этажей	Высота зданий, строений и сооружений, м	Этап строительства
1	2	3	4	5	6	7
1.						
2.						

²³ Сведения в части объектов социальной инфраструктур 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/социальной²⁴ 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.												

²⁴ 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, в передаваемую 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 территории²⁵

№ 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 государственной или муниципальной		Уполномоченный орган исполнительной власти муниципального образования Краснодарского края	Копия договора аренды земельного участка, заключенного между Правообладателями и уполномоченным на предоставление земельных

²⁵ В графике указан примерный перечень мероприятий, который может меняться в зависимости от реализуемого проекта комплексного развития территории.

№ п/п	Мероприятие	Максимальный срок выполнения	Ответственный	Документы (сведения), подтверждающие исполнение мероприятия
	собственности, и которые не обременены правами третьих лиц, в целях строительства объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в соответствии с утвержденной ДПТ			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, выдача подрядчику	Устанавливается дополнительным соглашением к Договору	Правообладатель	Копия заключенного договора

№ п/п	Мероприятие	Максимальный срок выполнения	Ответственный	Документы (сведения), подтверждающие исполнение мероприятия
	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 ²⁶ инфраструктуры, в соответствии с	Устанавливается дополнительным соглашением к Договору	Правообладатель	-

²⁶ Сведения в части объектов социальной инфраструктуры подлежат включению в случае размещения (создания) в рамках комплексного развития территории объектов жилого назначения.

№ п/п	Мероприятие	Максимальный срок выполнения	Ответственный	Документы (сведения), подтверждающие исполнение мероприятия
	положением об очередности планируемого развития территории, предусмотренным утвержденной ДПТ, и благоустройство территории комплексного развития ²⁷			
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

²⁷ Строительство объектов коммунальной, инженерной, транспортной, социальной инфраструктуры обеспечивается в рамках первой очереди мероприятий по комплексному развитию территории.

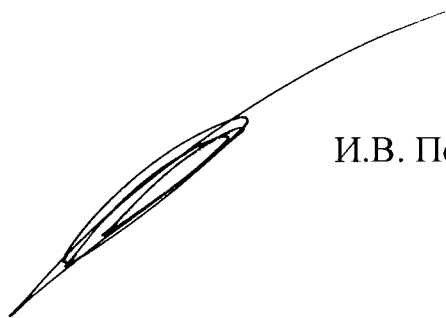
Приложение 4
к Договору о комплексном
развитии территории по
инициативе правообладателей
от «____» _____ 20__ г.
№ _____

**Перечень
объектов культурного наследия, подлежащих сохранению в соответствии с
законодательством Российской Федерации²⁸**

N п/п	Наименование объекта культурного наследия	Расположение (адрес) объекта культурного наследия	Примечание
1	2	3	4

²⁸ Указывается при наличии таких объектов в границах Территории.».

Руководитель департамента



И.В. Поздняков