

МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ

по подготовке документов для организации
и проведения аукционов на право заключения договоров
развития застроенной территории, договоров комплексного
развития территории по инициативе органа местного
самоуправления

г. Москва

1. Общие положения

1.1. Настоящие Методические рекомендации по подготовке документов для организации и проведения аукционов на право заключения договоров развития застроенной территории, договоров комплексного развития территории по инициативе органа местного самоуправления (далее – Методические рекомендации) подготовлены в целях оказания содействия органам местного самоуправления и органам государственной власти субъектов Российской Федерации в случае, если соответствующие полномочия в установленном порядке переданы органам государственной власти субъектов Российской Федерации¹ (если не указано иное далее – органы местного самоуправления), при принятии решений о развитии застроенной территории (далее также – решение об РЗТ), решений о комплексном развитии территории по инициативе органов местного самоуправления (далее также – решение о КРТ), организации и проведении аукционов на право заключить договор о развитии застроенной территории (далее также – договор РЗТ) и аукционов на право заключения договора о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления (далее также – договор КРТ), в том числе при подготовке аукционной документации в соответствии с частями 7 и 8 статьи 46³, частью 4 статьи 46¹¹ Градостроительного кодекса Российской Федерации, заключении указанных договоров по итогам таких аукционов в случаях, указанных в пункте 1.3 настоящих Методических рекомендаций.

1.2. Настоящие Методические рекомендации разработаны с учетом требований статей 46¹ - 46³, 46¹⁰ и 46¹¹ Градостроительного кодекса Российской Федерации и Федерального закон от 21 июля 2007 года № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства»

¹ Согласно статье 8² Градостроительного кодекса Российской Федерации. Кроме того, в городах федерального значения такие полномочия реализуются органами государственной власти таких субъектов Российской Федерации.

(далее – Федеральный закон «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства»).

1.3. Настоящие Методические рекомендации распространяются на случаи реализации проектов по развитию застроенной территории (далее также – проект РЗТ), проектов по комплексному развитию территории по инициативе органов местного самоуправления (далее также – проект КРТ) с предоставлением согласно пункту 4 части 6 статьи 16 указанного Федерального закона «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» лицам, заключившим с органом местного самоуправления договоры РЗТ или договоры КРТ в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации (далее – лицо, заключившее договор РЗТ, договор КРТ), за счет средств Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства (далее – Фонд), средств долевого финансирования за счет средств бюджета субъекта Российской Федерации и (или) средств местных бюджетов субсидий на возмещение понесенных расходов на выполнение обязательств по созданию либо приобретению, а также передаче в государственную или муниципальную собственность благоустроенных жилых помещений для предоставления гражданам, переселяемым из аварийного жилищного фонда, расположенного на территории, в отношении которой принято решение о развитии, по уплате возмещения за изымаемые жилые помещения в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу и расположенных на территории, в отношении которой принято решение о развитии (далее – Субсидия Фонда).

1.4. Договор РЗТ, договор КРТ в случае, указанном в пункте 1.3 настоящих Методических рекомендаций, наряду с предоставлением Субсидии Фонда, по решению органа местного самоуправления может предусматривать в соответствии с пунктом 1 части 6 статьи 16 Федеральным законом «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» использование средств Фонда, средств долевого финансирования

за счет средств бюджета субъекта Российской Федерации и (или) средств местных бюджетов на цели создания или приобретения органом местного самоуправления, заключившим указанный договор, жилых помещений маневренного жилищного фонда для временного проживания граждан, переселяемых из расположенных на территории развития многоквартирных домов, признанных аварийными и подлежащими сносу, многоквартирных домов, снос которых предусмотрен муниципальной адресной программой.

1.5. При реализации договора РЗТ, договора КРТ в случае, указанном в пункте 1.3 настоящих Методических рекомендаций, средства Фонда, средства долевого финансирования за счет средств бюджета субъекта Российской Федерации и (или) средств местных бюджетов в соответствии с Федеральным законом «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» не подлежат использованию на цели, не указанные в пунктах 1.3 и 1.4 настоящих Методических рекомендаций. При реализации указанных договоров по решению органов местного самоуправления, органов государственной власти субъектов Российской Федерации могут быть использованы иные средства бюджета субъекта Российской Федерации и (или) средств местных бюджетов в соответствии с бюджетным законодательством.

1.6. Заключение договора РЗТ, договора КРТ в случае, указанном в пункте 1.3 настоящих Методических рекомендаций, осуществляется при следующих условиях:

1) наличие в границах подлежащей развитию застроенной территории, в границах подлежащей комплексному развитию по инициативе органа местного самоуправления территории многоквартирных домов, признанных аварийными и подлежащими сносу, включенных в региональную адресную программу по переселению граждан из аварийного жилищного фонда, принятую в соответствии с Федеральным законом «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства»;

2) реализации проекта РЗТ, проекта КРТ лицом, заключившим договор РЗТ, договор КРТ;

3) установление начальной цены предмета аукциона на право заключить договор РЗТ, предмета аукциона на право заключения договора КРТ в соответствии с методикой определения начальной цены предмета такого аукциона, утвержденной субъектом Российской Федерации.

1.7. Настоящие Методические рекомендации включают проекты следующих документов, рекомендуемые для применения в рамках организации и проведения аукциона на право заключить договор РЗТ (далее также – аукцион РЗТ) и аукциона на право заключения договора КРТ (далее также – аукцион КРТ) в случае, указанном в пункте 1.3 настоящих Методических рекомендаций:

1) проект решения органа местного самоуправления о развитии застроенной территории (Приложение № 1);

2) проект решения органа местного самоуправления о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления (Приложение № 2);

3) проект договора о развитии застроенной территории (Приложение № 3);

4) проект договора о комплексном развитии территории по инициативе органов местного самоуправления (Приложение № 4);

5) проект нормативного правового акта субъекта Российской Федерации об утверждении методики определения начальной цены предмета аукциона на право заключить договор о развитии застроенной территории (Приложение № 5);

6) проект нормативного правового акта субъекта Российской Федерации об утверждении методики определения начальной цены предмета аукциона на право заключения договора о комплексном развитии территории по инициативе органов местного самоуправления (Приложение № 6);

7) иная аукционная документация (проект решения о проведении аукциона на право заключить договор о развитии застроенной территории (Приложение № 7), проект решения о проведении аукциона на право заключения договора о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления (Приложение № 8), проект извещения о проведении аукциона на право заключить договор о развитии застроенной территории (Приложение № 9), проект извещения о проведении аукциона на право заключения договора о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления (Приложение № 10)).

2. Порядок применения проектов документов, приведенных в настоящих Методических рекомендациях и необходимых для реализации проектов развития застроенной территории, проектов комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления

2.1. Проекты документов, указанные в пункте 1.7 настоящих Методических рекомендаций, носят рекомендательный характер. Органы государственной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления при принятии решений об РЗТ, решений о КРТ, регулировании, организации и проведении аукционов РЗТ, аукционов КРТ и заключении договора РЗТ, договора КРТ должны руководствоваться требованиями законодательства, в том числе законодательства о градостроительной деятельности, жилищного законодательства, земельного законодательства, гражданского законодательства, Федерального закона «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства», а также обязательные условия, предусмотренные пунктами 1.3 – 1.6 настоящих Методических рекомендаций. Иные рекомендации в отношении документов, указанных в пункте 1.7 настоящих Методических рекомендаций, могут учитываться по усмотрению органов государственной власти субъектов

Российской Федерации, органов местного самоуправления, если иное не установлено Фондом.

2.2. Рекомендуемые проекты документов, указанные в пункте 1.7 настоящих Методических рекомендаций, направлены на расширение практики реализации проектов РЗТ и проектов КРТ, в том числе за счет повышения обоснованности и эффективности таких проектов, минимизации рисков их реализации, сокращения расходов бюджетов всех уровней на реализацию мероприятий по развитию территорий, в том числе по переселению граждан из аварийного жилищного фонда, с учетом условий реализации конкретного проекта РЗТ, проекта КРТ.

2.3. Рекомендуемые проекты документов, указанные в пункте 1.7 настоящих Методических рекомендаций, отражают все основные этапы, необходимые для начала реализации проектов РЗТ, проектов КРТ в соответствии со статьями 46¹-46³, 46¹⁰ - 46¹¹ Градостроительного кодекса Российской Федерации, в том числе:

- 1) принятие решения об РЗТ, решения о КРТ;
- 2) разработка проекта договора РЗТ, проекта договора КРТ для целей проведения аукциона РЗТ, аукциона КРТ;
- 3) определение начальной цены предмета аукциона РЗТ или начальной цены предмета аукциона КРТ в соответствии с методикой, утвержденной субъектом Российской Федерации;
- 4) организация и проведение аукциона РЗТ, аукциона КРТ;
- 5) заключение по итогам таких аукционов договора РЗТ, договора КРТ.

2.4. При принятии решений об РЗТ, решений о КРТ в соответствии с Приложением № 1 и Приложением № 2 в целях снижения рисков реализации проектов РЗТ, проектов КРТ, ускорения сроков реализации таких проектов, рекомендуется:

- 1) наряду с информацией, требующейся в соответствии со статьями 46¹ и 46¹⁰ Градостроительного кодекса Российской Федерации, отражать в таких решениях дополнительную информацию в отношении территории,

подлежащей развитию, а также в целях дальнейшего уточнения сведений о подлежащей развитию территории и предварительной оценки пространственно-экономической эффективности реализации проекта дать необходимые поручения уполномоченным органам местного самоуправления, в том числе:

а) указывать в решении об РЗТ, решении о КРТ дополнительные сведения об объектах на подлежащей развитию территории и состоянии такой территории (например, об объектах культурного наследия, наличии зон с особыми условиями использования территории, иных обременений недвижимости и прочих состояниях такой территории, оказывающих иное влияние на возможность ее развития);

б) включать в такие решения перечень организационных поручений уполномоченными органами местного самоуправления, в том числе поручений по взаимодействию с правообладателями объектов инженерной, коммунальной, социальной, транспортной инфраструктуры, земельных участков, на которых расположены такие объекты; по проведению обследования территории, расположенных на ней объектов и пространственно-экономического моделирования территории, в отношении которой принято решение о РЗТ, решение о КРТ, а также по определению соответствия результатами таких обследования и моделирования объемов, целей использования средств местного бюджета и (или) бюджета субъекта Российской Федерации, предоставляемых на реализацию проектов по развитию территорий, в том числе средств Фонда;

2) при включении различных объектов капитального строительства в границы подлежащей развитию территории, утверждаемые решением об РЗТ, решением о КРТ, учитывать не только требования статей 46¹ и 46¹⁰ Градостроительного кодекса Российской Федерации, но и руководствоваться следующими подходами к определению обоснованности сноса таких объектов, готовности их собственников на переселение:

а) при включении многоквартирных домов, не признанных аварийными, в муниципальную адресную программу, предусматривающую снос таких домов (а, следовательно, и в границы территории РЗТ), в границы территории КРТ исходить из оценки технического состояния таких домов и возможности, экономической целесообразности проведения капитального ремонта таких домов, а также оценки согласия большинства собственников жилых помещений в таких домах на переселение из таких домов;

б) при включении в границы территории КРТ объектов жилого назначения (индивидуальных жилых домов, дач, садовых домиков и др.) также оценивать техническое состояние таких объектов, их соответствие видам разрешенного использования земельных участков, на которых расположены такие объекты, а также получить предварительную оценку согласия большинства собственников таких объектов, расположенных, по крайней мере, в границах одного элемента планировочной структуры, на переселение из таких объектов в целях достижения градостроительной целостности проекта КРТ.

2.5. При подготовке договоров РЗТ, договоров КРТ в соответствии с Приложением № 3 и Приложением № 4 рекомендуется:

1) оценивать на основе пространственно-экономического моделирования инвестиционную эффективность проекта, учитывать такую эффективность без участия органов местного самоуправления, а в случае, если без такого участия проект нерентабелен, то учитывать возможности органов местного самоуправления по участию в реализации договора РЗТ, договора КРТ в форме предоставления средств местного бюджета, бюджета субъекта Российской Федерации на частичную поддержку исполнения таких договоров лицом, заключившим такой договор, или в форме самостоятельной реализации органом местного самоуправления за счет средств местного бюджета, бюджета субъекта Российской Федерации отдельных мероприятий, предусмотренных таким договором (например, создание социальной инфраструктуры на территории), а также в форме предоставления

дополнительной поддержки гражданам, переселяемым с подлежащей развитию территории;

2) максимально урегулировать в договоре РЗТ, договоре КРТ не только обязательные существенные условия таких договоров в соответствии с требованиями статей 46² и 46¹⁰ Градостроительного кодекса Российской Федерации, но и другие условия, в том числе порядок и сроки исполнения основных обязательств сторон договора, порядок досудебного разрешения споров, действия сторон договора в случае выявления новой информации о состоянии территории в ходе исполнения договора и другие наиболее сложные вопросы, в целях минимизации рисков, влекущих отрицательные последствия для возможности исполнения договора, в том числе существенное увеличение расходов лица, заключившего договор, на выполнение обязательств по договору и (или) сроков выполнения таких обязательств;

3) несмотря на то, что статьей 56¹² Земельного кодекса Российской Федерации при реализации проекта КРТ предусмотрена возможность изъятия для муниципальных нужд любого объекта недвижимого имущества на подлежащей развитию территории, в том числе по ходатайству лица, заключившего договор КРТ, предусматривать при реализации договора КРТ обязательство лица, заключившего такой договор:

а) на первом этапе (до реализации процедуры изъятия недвижимости) провести мероприятия по приобретению в соответствии с гражданским и земельным законодательством у граждан и юридических лиц принадлежащих им на праве собственности жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах, не признанных аварийными, и иных объектов жилого назначения по цене, согласованной этим лицом и собственником такого жилого помещения, иного жилого объекта;

б) применять процедуру изъятия недвижимости лишь на втором этапе в случае недостижения соглашения с такими гражданами, юридическими

лицами о продаже лицу, заключившему договор КРТ, принадлежащих им жилых помещений, иных жилых помещений;

4) включить в договор РЗТ, договор КРТ специальное приложение по распределению основных обязательств сторон договора в целях четкого и однозначного распределения таких обязательств, в том числе в случае, когда в Градостроительном кодексе Российской Федерации такое распределение не зафиксировано², и использовать следующие подходы при распределении основных обязательств;

а) распределять основные обязательства сторон договора КРТ по отношению к расселению многоквартирных домов, признанных аварийными и подлежащими сносу, аналогичным образом, как это предусмотрено Градостроительным кодексом Российской Федерации в отношении соответствующих обязательств сторон договора РЗТ³;

б) обязательства, предусматривающие взаимодействие с уполномоченными органами государственной власти и органами местного самоуправления публично-правовых образований (за исключением муниципального образования, от имени которого заключен договор РЗТ, договор КРТ), являющихся собственниками объектов недвижимости на подлежащей развития территории (в том числе в части реализации процедур изъятия недвижимости для муниципальных нужд), по возможности, относить к обязательствам органа местного самоуправления, заключившего такой договор, как стороне договора, имеющей больше возможностей для исполнения таких обязательств;

в) обязательства по созданию, приобретению и передаче органам местного самоуправления благоустроенных жилых помещений для

² Например, Градостроительным кодексом Российской Федерации распределение многих основных обязательств сторон договора КРТ оставлено на усмотрение сторон договора; в отношении договора РЗТ не урегулировано распределение обязательств по расселению многоквартирных домов, подлежащих сносу на основании муниципальной адресной программы, по сносу, строительству объектов инфраструктуры на застроенной территории и некоторые другие обязательства.

³ Применение аналогичных подходов позволит снизить риски расселения аварийного жилищного фонда, сократить сроки такого расселения на основе выработки устойчивой практики реализации сторонами договора РЗТ, договора КРТ обязательств по расселению аварийного жилищного фонда.

предоставления по договору социального найма, договору найма жилого помещения специализированного жилищного фонда нанимателям жилых помещений, переселяемых из государственного, муниципального жилищного фонда на подлежащей развитию территории, относить к обязательствам лица, заключившего договор РЗТ или договор КРТ, с дальнейшим обязательством органа местного самоуправления предоставить или обеспечить предоставление таких жилых помещений нанимателям, в том числе урегулировать вопрос принадлежности таких жилых помещений к муниципальному или государственному жилищному фонду;

г) обязательства, предусматривающие взаимодействие с частными собственниками объектов недвижимости на подлежащей развитию территории, по возможности, относить к обязательствам лица, заключившего договор РЗТ или договор КРТ, или распределять такие обязательства между сторонами такого договора (например, в отношении изъятия нежилых объектов, нежилых помещений на территории);

д) обязательства по реализации мероприятий по строительству, объектов капитального строительства и других предусмотренных договором РЗТ, договором КРТ мероприятий по развитию территории относить в основном к обязательствам лица, с которым заключен такой договор, за исключением объектов инфраструктуры, мероприятия в отношении которых могут быть распределены между сторонами договора в зависимости от вида таких объектов с учетом оценки рентабельности проекта РЗТ, проекта КРТ в целом для указанного лица;

5) включить в договор РЗТ, договор КРТ регулирование последствий выявления в ходе исполнения такого договора дополнительных сведений о состоянии такой территории, которые влекут за собой последствия, препятствующие или существенно ограничивающие возможность выполнения лицом, заключившим такой договор, своих обязательств по договору, и (или) необходимость выполнения существенных дополнительных работ (предоставления существенных дополнительных

услуг), несения дополнительных расходов лицом, заключившим такой договор, а также предусмотреть возможность достижения соглашения сторон договора о реализации органом местного самоуправления необходимых мероприятий для устранения или минимизации таких последствий с учетом вновь выявленного состояния территории.

2.6. При подготовке нормативного правового акта субъекта Российской Федерации об утверждении методики определения начальной цены предмета аукциона РЗТ, начальной цены предмета аукциона КРТ в соответствии с Приложением № 5 и Приложением № 6 рекомендуется использовать подход, основанный на определении такой начальной цены путем оценки показателей инвестиционной эффективности проекта РЗТ, проекта КРТ в зависимости от условий проекта договора РЗТ, проекта договора КРТ, в том числе включаемых в конкурсную документацию, которые определяют планируемые доходы от исполнения такого договора лица, заключившего договор РЗТ, договор КРТ, и планируемые расходы, которые он понесет в ходе исполнения данного договора.

2.7. При подготовке к реализации проекта РЗТ, проекта КРТ с использованием Субсидии Фонда, органам государственной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления, рекомендуется при необходимости направлять в Фонд для согласования в рабочем порядке:

1) проект решения об РЗТ, проект решения о КРТ до утверждения таких решений;

2) проекты документов, подготовленных для проведения аукциона на право заключить договор РЗТ, аукциона на право заключения договора КРТ, в том числе материалы по обоснованию использования Субсидии Фонда на цели, указанные в пунктах 1.3 и 1.4 настоящих Методических рекомендаций, при реализации проекта РЗТ, проекта КРТ до принятия решений о проведении таких аукционов.

Приложение № 1
к Методическим рекомендациям

_____ (указать реквизиты)

Проект решения органа местного самоуправления о развитии застроенной территории (с использованием средств Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства в соответствии с Федеральным законом от 21 июля 2007 года № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства»)

[Проект решения рекомендуется предварительно направить в Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства для согласования в рабочем порядке.]

**ГЛАВА МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ/
ГЛАВА МЕСТНОЙ АДМИНИСТРАЦИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО
ОБРАЗОВАНИЯ _____**

(указать нужное, а также наименование муниципального образования)

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от _____ № _____

**О ПРИНЯТИИ РЕШЕНИЯ О РАЗВИТИИ ЗАСТРОЕННОЙ
ТЕРРИТОРИИ
В ГРАНИЦАХ _____**

(указать наименования улиц, ограничивающих застроенную территорию)

В целях реализации на территории муниципального образования _____ (указать наименование муниципального образования) региональной адресной программы по переселению граждан из аварийного жилищного

фонда _____ (указать наименование программы, орган государственной власти субъекта Российской Федерации, утвердивший программу, реквизиты акта об утверждении программы), муниципальной программы по переселению граждан из аварийного жилищного фонда _____ (указать наименование программы, орган местного самоуправления, утвердивший программу, реквизиты акта об утверждении программы) В соответствии с Федеральным законом от 21 июля 2007 года № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства», руководствуясь статьей 46¹ Градостроительного кодекса Российской Федерации, а также правилами землепользования и застройки муниципального образования _____ (указать наименование муниципального образования), в которых установлены территории, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, утвержденными _____ (указать муниципальный акт, утвердивший в правилах землепользования и застройки границы комплексного и устойчивого развития территории, в рамках которой реализуется проект развития застроенной территории, и градостроительный регламент в отношении такой территории), региональными (местными) нормативами градостроительного проектирования (или расчётными показателями обеспечения застроенной территории объектами социального и коммунально-бытового назначения, объектами инженерной инфраструктур при отсутствии нормативов градостроительного проектирования), утвержденными _____ (указать акты, утвердившие такие нормативы, расчетные показатели), а также _____ (указать другие муниципальные акты в рамках развития данной застроенной территории), программами развития коммунальной, транспортной, социальной инфраструктуры _____ (указать в случае, если такие программы распространяются на застроенную территорию, наименования таких программ, акты, утвердившие такие программы, в том числе наименование органа, утвердившего такие программы, и реквизиты актов об их утверждении),

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Принять решение о развитии застроенной территории площадью _____ (указать площадь территории), расположенной _____ (указать наименования улиц, ограничивающих застроенную территорию) и в границах, отраженных на графическом описании местоположения границ территории согласно приложению № 1 (далее – Застроенная территория).

2. Утвердить согласно приложению № 2 перечень адресов зданий, строений, сооружений, подлежащих сносу и расположенных на Застроенной территории, включая:

а) многоквартирные дома, признанные в установленном порядке аварийными и подлежащими сносу и включенные в региональную адресную программу по переселению граждан из аварийного жилищного фонда _____ (указать наименование программы), утвержденную _____ (указать орган государственной власти субъекта Российской Федерации, утвердивший программу и реквизиты нормативного правового акта об утверждении данной программы);

б) многоквартирные дома, снос которых планируется на основании муниципальной адресной программы _____ (указать наименование программы), утвержденной _____ (указать наименование представительного органа местного самоуправления муниципального образования, утвердившего данную программу, и реквизиты акта об утверждении данной программы);

в) объекты инженерной инфраструктуры, обеспечивающие исключительно функционирование многоквартирных домов, указанных в подпунктах «а» и «б» настоящего пункта;

г) объекты коммунальной, социальной, транспортной инфраструктуры, необходимые для обеспечения жизнедеятельности граждан, проживающих в многоквартирных домах, указанных в подпунктах «а» и «б» настоящего пункта.

3. Включение в границы Застроенной территории земельных участков и расположенных на них объектов инженерной, коммунальной, социальной, транспортной инфраструктуры, указанных в подпунктах «в» и «г» пункта 2

настоящего постановления и находящихся в собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, иных муниципальных образований согласно таблицам 3 и 4 приложения № 2, осуществлено по согласованию с _____ (указать уполномоченные органы Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, иного муниципального образования, не являющегося муниципальным образованием, органом местного самоуправления которого принято настоящее постановление, и реквизиты актов такого согласования).

4. При развитии Застроенной территории будут использованы средства местного бюджета _____ (указать наименование муниципального образования) и (или) субъекта Российской Федерации _____ (указать наименование субъекта Российской Федерации), предоставленные Фондом содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства (далее – Фонд) в соответствии с Федеральным законом от 21 июля 2007 года № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства», для следующих целей:

а) предоставление лицу, с которым в установленном порядке будет заключен договор о развитии Застроенной территории, компенсации расходов на возмещение понесенных расходов на выполнение таким лицом обязательств по созданию либо приобретению, а также передаче в государственную или муниципальную собственность благоустроенных жилых помещений для предоставления гражданам, переселяемым из аварийного жилищного фонда, по уплате возмещения за изымаемые жилые помещения в аварийном жилищном фонде;

б) создание или приобретение в собственность муниципального образования _____ (указать наименование) жилых помещений маневренного фонда для предоставления в случае необходимости гражданам, являющимся нанимателями жилых помещений по договору социального найма, договору найма специализированного жилого помещения или собственниками жилых помещений в многоквартирных домах на Застроенной территории до момента предоставления им в соответствии с

законодательством других жилых помещений по договору социального найма, договору найма специализированного жилого помещения или в собственность.

5. _____ (указать уполномоченное структурное подразделение Администрации муниципального образования) обеспечить образование земельных участков и осуществление государственного кадастрового учета земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома, включенные в границы Застроенной территории, не позднее _____ (указать срок) с момента вступления в силу настоящего постановления.

6. _____ (указать уполномоченное структурное подразделение Администрации муниципального образования) предъявить не позднее _____ (указать срок) с момента вступления в силу настоящего постановления к собственникам помещений в указанных в приложении 2 к настоящему постановлению многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу, требования об их сносе и установить срок не менее шести месяцев с момента предъявления такого требования для подачи указанными собственниками заявления на получение разрешения на снос указанного дома и новое строительство указанного дома.

7. _____ (указать уполномоченное структурное подразделение Администрации муниципального образования) организовать в течение _____ (указать срок) с момента вступления в силу настоящего постановления, мероприятия по взаимодействию с лицами, являющимися собственниками помещений в многоквартирных домах в границах Застроенной территории, и гражданами, проживающими в таких домах на условиях договора социального найма, договора найма специализированного жилого помещения, разъяснительную работу, в том числе об условиях, сроках, порядке переселения, порядке изъятия жилых помещений, размере возмещения за изымаемые жилые помещения, с целью выявления пожеланий о способе и иных условиях их переселения.

8. _____ (указать уполномоченное структурное подразделение Администрации муниципального образования) Не позднее _____ (указать срок) дней с момента вступления в силу настоящего постановления уведомить организации, являющиеся собственниками или иными правообладателями объектов инженерной, коммунальной, социальной, транспортной инфраструктуры, указанных в подпунктах «в» и «г» пункта 2 настоящего постановления, земельных участков, на которых расположены такие объекты, о принятии решения о развитии Застроенной территории и провести с ними переговоры по вопросам:

а) состояния объектов инженерной, коммунальной, социальной, транспортной инфраструктуры на Застроенной территории;

б) перспектив и планов указанных организаций относительно развития соответствующей инфраструктуры на Застроенной территории и на смежных территориях;

в) возможностей, необходимости и порядка вывода в ремонт и (или) из эксплуатации, сноса, модернизации объектов инженерной, коммунальной, социальной, транспортной инфраструктуры;

г) максимального размера платы за подключение (технологическое присоединение) к инженерно-техническим сетям планируемых к созданию на Застроенной территории объектов капитального строительства исходя из максимальных параметров застройки, установленных в отношении Застроенной территории правилами землепользования и застройки _____ (указать наименование таких правил, наименование и реквизиты муниципального акта, утвердившего правила землепользования и застройки в отношении Застроенной территории).

9. _____ (указать уполномоченное структурное подразделение Администрации муниципального образования) В течение _____ (указать срок) с момента вступления в силу настоящего постановления осуществить обследование Застроенной территории с целью:

1) оценки технических характеристик зданий, строений, сооружений на Застроенной территории, включая оценку технического состояния таких объектов и их конструктивных элементов;

2) определения количества и площади жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах, расположенных на Застроенной территории;

3) составления перечня собственников и иных правообладателей расположенных на Застроенной территории объектов недвижимого имущества, в том числе граждан, являющихся собственниками жилых помещений или нанимателями жилых помещений по договору социального найма, договору найма специализированного жилого помещения в многоквартирных домах;

4) определения специальных условий, ограничений, обременений, установленных в отношении объектов недвижимого имущества на Застроенной территории, в том числе наличие объектов культурного наследия различного значения, зон с особыми условиями использования территории;

5) _____ (указать иное).

[Пункт 9 включается в постановление по усмотрению органов местного самоуправления и включает в себя тот объем информации, который орган местного самоуправления сочтет возможным выявить в результате обследования, проводимого за счет местного бюджета. Чем больше сведений о Застроенной территории будет получено до заключения договора о развитии Застроенной территории, тем меньше рисков будет при реализации такого договора.]

10. _____ (указать уполномоченное структурное подразделение Администрации муниципального образования) осуществить пространственно-экономическое моделирование развития Застроенной территории не позднее _____ (указать срок) с момента осуществления обследования, указанного в пункте 9 настоящего постановления, в целях:

1) предварительной примерной оценки возможных предельных показателей развития Застроенной территории;

2) предварительной примерной оценки необходимого объема финансирования для развития Застроенной территории, в том числе потребности во внебюджетных средствах, средствах местного бюджета и (или) бюджета субъекта Российской Федерации _____ (указать наименование), в том числе предоставляемых Фондом содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства в соответствии с Федеральным законом от 21 июля 2007 года № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства»;

3) предварительного примерного планирования сроков реализации развития Застроенной территории с учетом сроков бюджетного планирования;

4) _____ (указать иное).

[Пункт 10 включается в постановление по усмотрению органа местного самоуправления и включает в себя тот объем информации, который орган местного самоуправления сочтет необходимым выявить в результате пространственно-экономического моделирования, проводимого за счет местного бюджета.]

Под пространственно-экономическим моделированием развития застроенной территории понимается оценка показателей инвестиционной эффективности проекта в зависимости от формируемых в рамках проекта планируемых доходов и расходов лица, заключившего соответствующий договор, с учетом планируемых градостроительных параметров проекта РЗТ. При проведении пространственно-экономического моделирования могут использоваться Методические рекомендации Фонда по пространственно-экономическому моделированию проектов развития застроенных территорий, проектов комплексного развития территорий. Проведение предварительного пространственно-экономического моделирования в отношении развития Застроенной территории до заключения договора о

развитии Застроенной территории позволяет снизить риски реализации такого договора. Ссылка в абзаце первом пункта 10 на пункт 9 дается в случае включения в постановление пункта 9. В случае невключения пункта 9 необходимо указать иной момент, от которого отсчитывается указанный срок.]

11. _____ (указать уполномоченное структурное подразделение Администрации муниципального образования) определить объемы, цели использования средств местного бюджета и (или) бюджета субъекта Российской Федерации _____ (указать наименование), направляемых на развитие Застроенной территории и предоставляемых на реализацию договора о развитии Застроенной территории в соответствии с установленным процессом бюджетного планирования, не позднее _____ (указать срок) с момента осуществления пространственно-экономического моделирования, указанного в пункте 10 настоящего постановления, в том числе на цели:

- а) указанные в подпункте «а» пункта 4 настоящего постановления;
- б) указанные в подпункте «б» пункта 4 настоящего постановления;
- в) предоставления дополнительных мер поддержки по обеспечению жилыми помещениями собственников жилых помещений в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу, в порядке и на условиях установленных _____ (наименование и реквизиты нормативного правового акта органа государственной власти субъекта Российской Федерации);
- г) _____ (указать иные цели).

[В пункте 11 должна быть указана цель, указанная в подпункте «а» пункта 4 настоящего постановления, остальные цели выделяются по усмотрению органа местного самоуправления. В абзаце первом пункта 11 дается ссылка на пункт 10 постановления в случае включения пункта 10 в постановление. В случае невключения пункта 10 в постановление необходимо указать иной момент, от которого отсчитывается указанный срок.]

12. _____ (указать уполномоченное структурное подразделение Администрации муниципального образования) после определения соответствующих объемов и целей

согласно пункту 11 настоящего постановления согласовать с Фондом в порядке и сроки, установленные Фондом, возможность использования предоставленных Фондом средств на цели, указанные в пункте 4 настоящего постановления, и предельный размер использования таких средств на указанные цели.

13. _____ (указать уполномоченное структурное подразделение Администрации муниципального образования) обеспечить внесение изменений в настоящее постановление, необходимость которых выявлена в результате осуществления мероприятий, установленных пунктами 4 - 12 настоящего постановления, до момента проведения в соответствии с пунктом 14 настоящего постановления аукциона на право заключения договора о развитии Застроенной территории в соответствии со статьей 46³ Градостроительного кодекса Российской Федерации.

14. _____ (указать уполномоченное структурное подразделение Администрации муниципального образования) обеспечить проведение аукциона на право заключить договор о развитии Застроенной территории в соответствии со статьей 46³ Градостроительного кодекса Российской Федерации не позднее _____ (указать срок) с момента вступления в силу настоящего постановления.

[В пункте 14 рекомендуется установить срок с учетом сроков, предусмотренных настоящим постановлением для реализации различных поручений.]

15. _____ (указать уполномоченное структурное подразделение Администрации муниципального образования) осуществить официальное опубликование и опубликование в средствах массовой информации настоящего постановления не позднее _____ (указать срок) с момента принятия настоящего постановления.

16. Настоящее постановление вступает в силу после дня его официального опубликования.

17. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на _____ (указать уполномоченное структурное подразделение Администрации

муниципального

образования).

Приложение № 1
к постановлению
Главы муниципального образования/
Главы местной администрации муниципального образования

(указать нужное, а также наименование муниципального образования)

**Графическое описание границ территории и перечень координат
характерных точек этих границ**

[Приводится схема границ Застроенной территории. На указанной схеме целесообразно отражать не только границы Застроенной территории, но и границы существующих земельных участков с учетом сведений, отображенных на публичной кадастровой карте Росреестра России, а также границы соответствующей территории, в границах которой правилами землепользования и застройки предусмотрено осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории и расположена Застроенная территория.]

При этом границы Застроенной территории рекомендуется устанавливать по границам элементов планировочной структуры, смежных элементов планировочной структуры, земельных участков. Границы Застроенной территории предлагается устанавливать в виде одного контура (одноконтурная граница) в случае, если все здания, строения, сооружения, иные постройки, земельные участки, расположенные на Застроенной территории, соответствуют требованиям частей 3 - 4 статьи 46¹ Градостроительного кодекса Российской Федерации, либо в виде нескольких контуров: одного внешнего контура и одного или нескольких внутренних контуров (многоконтурная граница) в случае необходимости исключения из границ Застроенной территории зданий, строений, сооружений, иных построек, земельных участков, которые не соответствуют указанным требованиям.]

Приложение № 2
к постановлению
Главы муниципального образования/
Главы местной администрации муниципального образования

(указать нужное, а также наименование муниципального образования)

ПЕРЕЧЕНЬ

адресов зданий, строений, сооружений, подлежащих сносу, на Застроенной территории

[В настоящее время отсутствуют требования к составу информации, включаемой в такой перечень адресов зданий, строений, сооружений, подлежащих сносу. Как показывает краткий анализ практики принятия решений о развитии застроенной территории, большинство органов местного самоуправления не включают в решения о развитии застроенной территории какую либо иную информацию, кроме информации, установленной частью 6 статьи 46¹ Градостроительного кодекса Российской Федерации (местоположение и площадь Застроенной территории, перечень адресов зданий, строений, сооружений, подлежащих сносу). При этом состав информации, включаемой на практике в данный перечень в решении о развитии застроенной территории, помимо собственно адреса, существенно различается в разных муниципалитетах.

Рекомендуется включать в Приложение № 2, наряду с информацией, требуемой Градостроительным кодексом Российской Федерации, также дополнительную информацию о зданиях, строениях, сооружениях, подлежащих сносу, в отношении трех следующих групп объектов капитального строительства, которые могут быть расположены на Застроенной территории:

- 1) многоквартирные дома, признанные в установленном порядке аварийными и подлежащими сносу, и включенных в региональную адресную программу по переселению граждан из аварийного жилищного фонда (см. таблицу 1);*
- 2) многоквартирные дома, снос которых планируется на основании утвержденных муниципальных адресных программ (см. таблицу 2);*
- 3), объекты коммунальной, социальной, транспортной инфраструктур, необходимых для обеспечения жизнедеятельности граждан, проживающих в многоквартирных домах, указанных в пунктах 1 и 2 (см. таблицу 3);*
- 4) объекты инженерной инфраструктуры, обеспечивающие исключительно функционирование многоквартирных домов, указанных в пунктах 1 и 2 (см. таблицу 4);*

Для включения в решение о развитии застроенной территории возможности использования средств Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства в соответствии с Федеральным законом от 21 июля 2007 года № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» наличие перечня многоквартирных домов, признанных аварийными и подлежащими сносу, является обязательным (см. таблицу 1).

Для обеспечения комплексности проекта развития застроенной территории рекомендуется включать в Приложение № 2 все объекты капитального строительства, расположенные на застроенной территории и соответствующие требованиям, установленным частями 3 и 4 статьи 46¹ Градостроительного кодекса Российской Федерации согласно таблицам 1 - 4.]

Таблица 1 - Перечень многоквартирных домов, признанных аварийными и подлежащими сносу

№	Адрес многоквартирного дома (МКД), кадастровый номер МКД (при наличии)	Кадастровый номер земельного участка, на котором расположен МКД (при наличии)	Площадь земельного участка, на котором расположен МКД (если земельный участок образован)	Площадь МКД	Вид собственности на земельный участок, на котором расположен МКД	Основание, в соответствии с которым МКД признан аварийным и подлежит сносу (наименование, реквизиты документа; при наличии решения также предусмотренное действие – снос)	Количество/ суммарная площадь помещений в МКД		в том числе:						Количество граждан, переселяемых из жилых помещений, занимаемых на основании:			Наличие обременений земельного участка, на котором расположен МКД
									количество/ суммарная площадь помещений в частной собственности		количество/ суммарная площадь помещений в муниципальной или государственной собственности							
							жилые помещения	нежилые помещения	жилые помещения	нежилые помещения	жилые помещения	нежилые помещения	права собственности	договора социального найма	договора найма специализированного жилого помещения			
1.																		

Таблица 2 - Перечень многоквартирных домов, снос которых планируется на основании муниципальных адресных программ

№	Адрес многоквартирного дома (МКД), кадастровый номер МКД (при наличии)	Кадастровый номер земельного участка, на котором расположен МКД (при наличии)	Площадь земельного участка, на котором расположен МКД (если земельный участок образован)	Площадь МКД	Вид собственности на земельный участок, на котором расположен МКД	Основание, в соответствии с которым МКД подлежит сносу (наименование, реквизиты адресной муниципальной программы, если таких программ несколько; при наличии решения также предусмотренное действие – снос)	Количество / суммарная площадь помещений в МКД		в том числе:				Количество граждан, переселяемых из жилых помещений, занимаемых на основании:			Наличие обременений земельного участка, на котором расположен МКД
									количество/ суммарная площадь помещений в частной собственности		количество/ суммарная площадь помещений в муниципальной или государственной собственности					
							жилые помещения	нежилые помещения	жилые помещения	нежилые помещения	жилые помещения	нежилые помещения	права собственности	договора социального найма	договора найма специализированного жилого помещения	
1.																

Таблица 3 - Перечень объектов коммунальной, социальной, транспортной инфраструктур, необходимых для обеспечения жизнедеятельности граждан, проживающих в многоквартирных домах, указанных в таблицах 1 и 2 настоящего Приложения 2

№	Адрес (либо координаты) здания, строения, сооружения (Объект), кадастровый номер Объекта (при наличии)	Функциональное назначение Объекта	Кадастровый номер земельного участка, на котором расположен Объект (при наличии)	Площадь земельного участка, на котором расположен Объект (если земельный участок образован)	Площадь или протяженность Объекта	Перечень обслуживаемых МКД (номера МКД в таблицах 1 и 2)	Вид собственности на Объект, сведения о собственнике Объекта	Сведения об ином правообладателе Объекта	Планируемые мероприятия в отношении Объекта:	
									Объект подлежит/ не подлежит сносу (для объектов, подлежащих сносу при наличии сведений указать, какое мероприятия предусмотрено – снос, а также наименование и реквизиты решения о сносе)	мероприятия по сносу Объекта включены/не включены в программы комплексного развития коммунальной/ социальной/транспортной инфраструктуры, инвестиционные программы организаций коммунального комплекса (указать соответствующую программу)
I. Объекты социальной инфраструктуры										
1										
II. Объекты транспортной инфраструктуры										
1										
III. Объекты коммунальной инфраструктуры										
1										

Таблица 4 - Перечень объектов инженерной инфраструктуры, обеспечивающих исключительно функционирование многоквартирных домов, указанных в таблицах 1 и 2 настоящего Приложения 2

№	Адрес (либо координаты) здания, строения, сооружения (Объект), кадастровый номер Объекта (при наличии)	Функциональное назначение Объекта	Кадастровый номер земельного участка, на котором расположен Объект (при наличии)	Площадь земельного участка, на котором расположен Объект (если земельный участок образован)	Площадь или протяженность Объекта	Перечень обслуживаемых МКД (номера МКД в таблицах 1.1 и 1.2)	Вид собственности на Объект, сведения о собственнике Объекта	Сведения об ином правообладателе Объекта	Планируемые мероприятия в отношении Объекта:	
									Объект подлежит/не подлежит сносу (для объектов, подлежащих сносу при наличии сведений указать, какое мероприятия предусмотрено – снос, а также наименование и реквизиты решения о сносе)	мероприятия по сносу Объекта включены/не включены в программу комплексного развития коммунальной инфраструктуры, инвестиционные программы организаций коммунального комплекса (указать соответствующую программу)
1.										

Приложение № 2
к Методическим рекомендациям

_____ (указать реквизиты)

Проект решения органа местного самоуправления о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления (с использованием средств Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства в соответствии с Федеральным законом от 21 июля 2007 года № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства»)

[Проект решения рекомендуется предварительно направить в Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства для согласования в рабочем порядке.]

**ГЛАВА МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ/
ГЛАВА МЕСТНОЙ АДМИНИСТРАЦИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО
ОБРАЗОВАНИЯ _____**

(указать нужное, а также наименование муниципального образования)

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от _____ № _____

В целях реализации на территории муниципального образования _____ (указать наименование муниципального образования) региональной адресной программы по переселению граждан из аварийного жилищного фонда _____ (указать наименование программы, орган государственной власти субъекта Российской Федерации, утвердивший программу, реквизиты акта об утверждении программы), муниципальной программы по переселению граждан из

аварийного жилищного фонда _____ (указать наименование программы, орган местного самоуправления, утвердивший программу, реквизиты акта об утверждении программы) в соответствии с Федеральным законом от 21 июля 2007 года № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства», руководствуясь статьей 46¹⁰ Градостроительного кодекса Российской Федерации, правилами землепользования и застройки муниципального образования _____ (указать наименование муниципального образования), установившими территории, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, утвержденными _____ (указать муниципальный акт, утвердивший в правилах землепользования и застройки границы комплексного и устойчивого развития территории, в рамках которой реализуется проект комплексного развития территории, и градостроительный регламент в отношении такой территории), региональными (местными) нормативами градостроительного проектирования (или расчётными показателями минимально допустимого уровня обеспеченности территории комплексного развития объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетными показателями максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения при отсутствии нормативов градостроительного проектирования), утвержденными _____ (указать акты, утвердившие такие нормативы, расчетные показатели), а также _____ (указать другие муниципальные акты в рамках комплексного развития данной территории), программами развития коммунальной, транспортной, _____ социальной инфраструктуры _____ (указать в случае, если такие программы распространяются на застроенную территорию, наименования таких программ, акты, утвердившие такие программы, в том числе наименование органа, утвердившего такие программы, и реквизиты актов об их утверждении),

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Принять решение о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления площадью _____ (указать площадь

территории), расположенной _____ (указать сведения об элементе планировочной структуры, в границах которого расположена территория, подлежащая комплексному развитию по инициативе органа местного самоуправления) в границах, отраженных на графическом описании местоположения границ такой территории согласно приложению № 1 (далее – Территория).

2. Утвердить согласно приложению № 2 перечень сведений о земельных участках, расположенных в границах Территории (в том числе кадастровые номера земельных участков (при наличии), их площадь, местоположение, перечень расположенных на таких земельных участках объектов недвижимого имущества, права на такие земельные участки и расположенные на них объекты недвижимого имущества), включая:

а) многоквартирные дома, признанные в установленном порядке аварийными и подлежащими сносу и включенные в региональную адресную программу по переселению граждан из аварийного жилищного фонда _____ (указать наименование программы), утвержденную _____ (указать орган государственной власти субъекта Российской Федерации, утвердивший программу и реквизиты нормативного правового акта об утверждении данной программы);

б) многоквартирные дома, объекты индивидуального жилищного строительства, иные объекты жилого назначения, не указанные в подпункте «а» настоящего пункта;

в) объекты капитального строительства, не указанные в подпунктах «а» или «б» настоящего пункта и соответствующие требованиям, установленным пунктами 1 - 4 частью 3 статьи 46¹⁰ Градостроительного кодекса Российской Федерации;

г) объекты капитального строительства, не указанные в подпунктах «а» - «в» настоящего пункта.

3. Включение в границы Территории земельных участков и расположенных на них объектов недвижимого имущества, указанных в пункте 2 настоящего Постановления и находящихся в собственности

Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, иных муниципальных образований согласно таблицам 1 - 5 приложения № 2, осуществлено по согласованию с _____ (указать уполномоченные органы Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, иного муниципального образования, не являющегося муниципальным образованием, органом местного самоуправления которого принято настоящее постановление, и реквизиты актов такого согласования).

4. При развитии Территории будут использованы средства местного бюджета _____ (указать наименование муниципального образования) и (или) субъекта Российской Федерации _____ (указать наименование субъекта Российской Федерации), предоставленные Фондом содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства (далее – Фонд) в соответствии с Федеральным законом от 21 июля 2007 года № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства», для следующих целей:

а) предоставление лицу, с которым в установленном порядке будет заключен договор о комплексном развитии Территории по инициативе органа местного самоуправления, компенсации расходов на возмещение понесенных расходов на выполнение таким лицом обязательств по созданию либо приобретению, а также передаче в государственную или муниципальную собственность благоустроенных жилых помещений для предоставления гражданам, переселяемым из аварийного жилищного фонда, по уплате возмещения за изымаемые жилые помещения в аварийном жилищном фонде;

б) создание или приобретение в собственность муниципального образования _____ (указать наименование) жилых помещений маневренного фонда для предоставления в случае необходимости гражданам, являющимся нанимателями жилых помещений по договору социального найма, договору найма специализированного жилого помещения или собственниками жилых помещений в многоквартирных домах на Застроенной территории до момента предоставления им в соответствии с

законодательством других жилых помещений по договору социального найма, договору найма специализированного жилого помещения или в собственность.

5. _____ (указать уполномоченное структурное подразделение Администрации муниципального образования) не позднее _____ (указать срок) с момента вступления в силу настоящего постановления направить собственникам и иным правообладателям земельных участков и объектов недвижимого имущества, расположенных в границах Территории (далее – правообладатели), включая лиц, которым земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности _____ (указать наименование муниципального образования), государственной собственности _____ (указать Российскую Федерацию, субъект Российской Федерации, иное муниципальное образование, не являющееся муниципальным образованием, органом местного самоуправления которого принято настоящее постановление), предоставлены в аренду или в безвозмездное пользование на срок не менее пяти лет, копию настоящего постановления, а также предложение об участии правообладателей в комплексном развитии Территории по инициативе таких правообладателей в порядке, установленном частью 9 статьи 46⁹ Градостроительного кодекса Российской Федерации.

[В соответствии с частью 7 статьи 46¹⁰ Градостроительного кодекса Российской Федерации срок направления правообладателям указанной в пункте 5 постановления информации не может быть установлен более семи дней. Следует учитывать, что в течение шести месяцев со дня направления указанного предложения правообладатели вправе направить в орган местного самоуправления документацию по планировке территории, проект договора о КРТ и соглашение между такими правообладателями (если их несколько) о реализации проекта КРТ. Если направленные документы соответствуют требованиям законодательства о градостроительной деятельности, уполномоченный

орган местного самоуправления заключает с такими правообладателями договор о КРТ по инициативе правообладателей в порядке, установленном [статьей 46⁹](#) Градостроительного кодекса Российской Федерации. В этом случае настоящее решение о КРТ подлежит изменению в соответствии с пунктом 14 настоящего решения о КРТ (если договор о КРТ по инициативе правообладателей заключен в отношении части территории КРТ) либо признанию утратившим силу (если договор о КРТ по инициативе правообладателей заключен в отношении всей территории КРТ).]

6. _____ (указать уполномоченное структурное подразделение Администрации муниципального образования) обеспечить образование и осуществление государственного кадастрового учета земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома, включенные в границы Территории, не позднее _____ (указать срок) с момента вступления в силу настоящего постановления.

7. _____ (указать уполномоченное структурное подразделение Администрации муниципального образования) предъявить не позднее _____ (указать срок) с момента вступления в силу настоящего постановления к собственникам помещений в указанных в приложении 2 к настоящему постановлению многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу, требования об их сносе и установить срок не менее шести месяцев с момента предъявления такого требования для подачи указанными собственниками заявления на получение разрешения на снос указанного дома и новое строительство указанного дома.

8. _____ (указать уполномоченное структурное подразделение Администрации муниципального образования) организовать в течение _____ (указать срок) с момента вступления в силу настоящего постановления мероприятия по взаимодействию с лицами, являющимися собственниками помещений в многоквартирных домах в границах Территории, и гражданами, проживающими в таких домах на условиях договора социального найма, договора найма специализированного жилого помещения, разъяснительную

работу, в том числе об условиях, сроках, порядке переселения, порядке изъятия жилых помещений, размере возмещения за изымаемые жилые помещения, с целью выявления пожеланий о способе и иных условиях их переселения.

9. _____ (указать уполномоченное структурное подразделение Администрации муниципального образования) не позднее _____ (указать срок) дней с момента вступления в силу настоящего постановления уведомить организации, являющиеся собственниками или иными правообладателями объектов инженерной, коммунальной, социальной, транспортной инфраструктуры, указанных в подпунктах «в» и «г» пункта настоящего постановления, земельных участков, на которых расположены такие объекты, о принятии решения о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления и провести с ними переговоры по вопросам:

а) состояния объектов инженерной, коммунальной, социальной, транспортной инфраструктуры на Территории;

б) перспектив и планов указанных организаций относительно развития соответствующей инфраструктуры на Территории и на смежных территориях;

в) возможностей, необходимости и порядка вывода в ремонт и (или) из эксплуатации, сноса, модернизации объектов инженерной, коммунальной, социальной, транспортной инфраструктуры на Территории;

г) максимального размера платы за подключение (технологическое присоединение) к инженерно-техническим сетям планируемых к созданию на Территории объектов капитального строительства исходя из максимальных параметров застройки, установленных в отношении Территории правилами землепользования и застройки _____ (указать наименование таких правил, наименование и реквизиты муниципального акта, утвердившего правила землепользования и застройки в отношении Территории).

10. _____ (указать уполномоченное структурное подразделение Администрации муниципального образования) провести обследование Территории в течение

_____ (указать срок) с момента вступления в силу настоящего постановления с целью:

1) оценки технических характеристик зданий, строений, сооружений на Территории, включая оценку технического состояния таких объектов и их конструктивных элементов;

2) определения количества и площади жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах, расположенных на Территории;

3) составления перечня собственников и иных правообладателей расположенных на Территории объектов недвижимого имущества, в том числе граждан, являющихся собственниками жилых помещений или нанимателями жилых помещений по договору социального найма, договору найма специализированного жилого помещения в многоквартирных домах;

4) определения специальных условий, ограничений, обременений, установленных в отношении объектов недвижимого имущества на Территории, в том числе наличие объектов культурного наследия различного значения, зон с особыми условиями использования территории;

5) _____ (указать иное).

[Пункт 10 включается в постановление по усмотрению органов местного самоуправления и включает в себя тот объем информации, который орган местного самоуправления сочтет возможным выявить в результате обследования, проводимого за счет местного бюджета. Чем больше сведений о Территории будет получено до заключения договора о комплексном развитии Территории по инициативе органа местного самоуправления, тем меньше рисков будет при реализации такого договора.]

11. _____ (указать уполномоченное структурное подразделение Администрации муниципального образования) осуществить пространственно-экономическое моделирование комплексного развития Территории по инициативе органа местного самоуправления не позднее _____ (указать срок) с момента осуществления обследования, указанного в пункте 10 настоящего постановления, в целях:

1) предварительной примерной оценки возможных предельных показателей комплексного развития Территории;

2) предварительной примерной оценки необходимого объема финансирования для комплексного развития Территории, в том числе потребности во внебюджетных средствах, средствах местного бюджета и (или) бюджета субъекта Российской Федерации _____ (указать наименование), в том числе предоставляемых Фондом в соответствии с Федеральным законом от 21 июля 2007 года № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства»;

3) предварительного примерного планирования сроков реализации комплексного развития Территории с учетом сроков бюджетного планирования;

4) _____ (указать иное).

[Пункт 11 включается в постановление по усмотрению органа местного самоуправления и включает в себя тот объем информации, который орган местного самоуправления сочтет необходимым выявить в результате пространственно-экономического моделирования, проводимого за счет местного бюджета.

Под пространственно-экономическим моделированием комплексного развития территории понимается оценка показателей инвестиционной эффективности проекта в зависимости от формируемых в рамках проекта планируемых доходов и расходов лица, заключившего соответствующий договор, с учетом градостроительных параметров планируемого проекта КРТ. При проведении пространственно-экономического моделирования могут использоваться Методические рекомендации Фонда по пространственно-экономическому моделированию проектов развития застроенных территорий, проектов комплексного развития территорий. Проведение предварительного пространственно-экономического моделирования в отношении комплексного развития Территории до заключения договора о комплексном развитии Территории по

инициативе органа местного самоуправления позволяет снизить риски реализации такого договора. Ссылка в абзаце первом пункта 11 на пункт 10 дается в случае включения в постановление пункта 10. В случае невключения пункта 10 необходимо указать иной момент, от которого отсчитывается указанный срок.]

12. _____ (указать уполномоченное структурное подразделение Администрации муниципального образования) определить объемы, цели использования средств местного бюджета _____ (указать наименование муниципального образования) и (или) бюджета субъекта Российской Федерации _____ (указать наименование субъекта Российской Федерации), направляемых на комплексное развитие Территории по инициативе органа местного самоуправления и предоставляемых на реализацию договора о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления в соответствии с установленным процессом бюджетного планирования, не позднее _____ (указать срок) с момента осуществления пространственно-экономического моделирования, указанного в пункте 11 настоящего постановления, в том числе на цели:

- а) указанные в подпункте «а» пункта 4 настоящего постановления;
- б) указанные в подпункте «б» пункта 4 настоящего постановления;
- в) предоставления дополнительных мер поддержки по обеспечению жилыми помещениями собственников жилых помещений в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу, в порядке и на условиях установленных _____ (наименование и реквизиты нормативного правового акта органа государственной власти субъекта Российской Федерации);
- г) _____ (указать иные цели).

[В пункте 12 должна быть указана цель, указанная в подпункте «а» пункта 4 настоящего постановления, остальные цели выделяются по усмотрению органа местного самоуправления. В абзаце первом пункта 12 дается ссылка на пункт 11 постановления в случае включения пункта 11 в постановление. В случае невключения пункта 11 в постановление необходимо указать иной момент, от которого отсчитывается указанный срок.]

13. _____ (указать уполномоченное структурное подразделение Администрации муниципального образования) после определения соответствующих объемов и целей согласно пункту 12 настоящего постановления согласовать с Фондом в порядке и сроки, установленном Фондом, возможность использования предоставленных Фондом средств на цели, указанные в пункте 4 настоящего постановления, и предельный размер использования таких средств на указанные цели.

14. _____ (указать уполномоченное структурное подразделение Администрации муниципального образования) обеспечить внесение изменений в настоящее постановление, необходимость которых выявлена в результате осуществления мероприятий, установленных пунктами 4 - 13 настоящего постановления, до момента проведения в соответствии с пунктом 15 настоящего постановления аукциона на право заключения договора о комплексном развитии Территории по инициативе органа местного самоуправления в соответствии со статьей 46¹¹ Градостроительного кодекса Российской Федерации.

15. _____ (указать уполномоченное структурное подразделение Администрации муниципального образования) обеспечить проведение аукциона на право заключения договора о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления в соответствии со статьей 46¹¹ Градостроительного кодекса Российской Федерации не позднее _____ (указать срок) с момента вступления в силу настоящего постановления.

[В соответствии с частью 9 статьи 46¹¹ Градостроительного кодекса Российской Федерации уполномоченный орган местного самоуправления может принять как решение о проведении аукциона на право заключения договора о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления, так и решение о самостоятельном осуществлении комплексного развития территории. Однако средства Фонда ЖКХ, указанные в пункте «а» пункта 4 настоящего постановления, в соответствии с пунктом 4 части 6 статьи 16

Федерального закона от 21 июля 2007 года № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» могут быть предоставлены только лицу, с которым заключен договор о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления. В связи с указанным реализация данного решения о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления (с использованием средств Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства в соответствии с Федеральным законом от 21 июля 2007 года № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства») возможна только при условии, если настоящим постановлением предусмотрено проведение указанного аукциона. В пункте 15 рекомендуется установить срок с учетом сроков, предусмотренных настоящим постановлением для реализации различных поручений.]

16. _____ (указать уполномоченное структурное подразделение Администрации муниципального образования) не позднее _____ (указать срок) с момента принятия настоящего постановления:

- 1) обеспечить опубликование информации о настоящем постановлении в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов;
- 2) обеспечить размещение на официальном сайте органа местного самоуправления в сети «Интернет» информации о настоящем постановлении;
- 3) обеспечить размещение информации о настоящем постановлении на информационном щите в границах Территории.

[В соответствии с частью 7 статьи 46¹⁰ Градостроительного кодекса Российской Федерации указанный в пункте 16 постановления срок не может быть установлен более семи дней.]

17. Настоящее постановление вступает в силу после дня его официального опубликования.

18. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на _____ (указать уполномоченное структурное подразделение Администрации

муниципального

образования).

Приложение № 1

к постановлению

**Главы муниципального образования/
Главы местной администрации муниципального образования**

(указать нужное, а также наименование муниципального образования)

**Графическое описание границ территории комплексного развития и
перечень координат характерных точек этих границ**

[Приводится схема границ Территории. На указанной схеме целесообразно отражать не только границы Территории, но и границы существующих земельных участков с учетом сведений, отображенных на публичной кадастровой карте Росреестра России, а также границы соответствующей территории, в границах которых правилами землепользования и застройки муниципального образования предусмотрено осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории и расположена Территория.]

При этом границы Территории рекомендуется устанавливать по границам элементов планировочной структуры, смежных элементов планировочной структуры, земельных участков. Границы Территории предлагается устанавливать в виде одного контура (одноконтурная граница) в случае, если все здания, строения, сооружения, иные постройки, земельные участки, расположенные на Территории, соответствуют требованиям пунктов 1 – 4 частью 3 статьи 46¹⁰ Градостроительного кодекса Российской Федерации либо в виде нескольких контуров: одного внешнего контура и одного или нескольких внутренних контуров (многоконтурная граница) в случае необходимости исключения из границ Территории зданий, строений, сооружений, иных построек, земельных участков, которые не соответствуют указанным требованиям.]

Приложение № 2
к постановлению
Главы муниципального образования/
Главы местной администрации муниципального образования

(указать нужное, а также наименование муниципального образования)

ПЕРЕЧЕНЬ
сведений о земельных участках, расположенных в границах Территории

[Рекомендуется включать в Приложение № 2, наряду с информацией, требуемой Градостроительным кодексом Российской Федерации (кадастровые номера земельных участков (при наличии), их площадь, местоположение, перечень расположенных на таких земельных участках объектов недвижимого имущества, права на такие земельные участки и расположенные на них объекты недвижимого имущества), также дополнительную информацию о земельных участках и объектах недвижимого имущества, расположенных в границах Территории, в отношении следующих групп объектов капитального строительства, которые могут быть расположены на Территории (в случае наличия таких объектов на Территории и планирования в отношении таких объектов соответствующих мероприятий):

- 1) многоквартирные дома, признанные в установленном порядке аварийными и подлежащими сносу, и включенные в региональную адресную программу по переселению граждан из аварийного жилищного фонда (см. таблицу 1);*
- 2) многоквартирные дома, объекты индивидуального жилищного строительства, иные объекты жилого назначения, не указанные в пункте 1 и подлежащие сносу (см. таблицу 2);*
- 3) многоквартирные дома, объекты индивидуального жилищного строительства, иные объекты жилого назначения, не указанные в пунктах 1 и 2 и подлежащие капитальному ремонту, ремонту (см. таблицу 3);*
- 4) объекты капитального строительства, не указанные в пунктах 1 - 3 и соответствующие требованиям, установленным пунктами 1 - 4 части 3 статьи 46¹⁰ Градостроительного кодекса Российской Федерации (см. таблицу 4);*
- 5) объекты капитального строительства, не указанные в пунктах 1 - 4 (см. таблицу 5).*

Для включения в решение о комплексном развитии Территории возможности использования средств Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства в соответствии с Федеральным законом от 21 июля 2007 года № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» наличие перечня многоквартирных домов, признанных аварийными и подлежащими сносу, является обязательным (см. таблицу 1).

Для обеспечения комплексности проекта комплексного развития территории рекомендуется включать в Приложение № 2 все объекты капитального строительства, расположенные на территории согласно таблицам 1 - 5.]

Таблица 1 - Перечень многоквартирных домов, признанных аварийными и подлежащими сносу

№	Адрес многоквартирного дома (МКД)	Кадастровые номера МКД и земельного участка, на котором расположен МКД (при наличии)	Площадь земельного участка, на котором расположен МКД (если земельный участок образован)	Площадь МКД	Вид собственности на земельный участок, на котором расположен МКД	Основание, в соответствии с которым МКД признан аварийным и подлежит сносу (наименование, реквизиты документа; при наличии решения также предусмотренное действие – снос)	Количество/суммарная площадь помещений в МКД		в том числе:				Количество граждан, переселяемых из жилых помещений, занимаемых на основании:			Наличие обременений земельного участка, на котором расположен МКД
									количество/суммарная площадь помещений в частной собственности	количество/суммарная площадь помещений в муниципальной или государственной собственности	жилые помещения	нежилые помещения				
1.																

Таблица 2 - Перечень многоквартирных домов, объектов индивидуального жилищного строительства, иных объектов жилого назначения, не указанных в таблице

1 настоящего Приложения 2 и подлежащих сносу

№	Адрес Объекта	Кадастровые номера Объекта и земельного участка, на котором расположен Объект (при наличии)	Площадь земельного участка, на котором расположен Объект (если земельный участок образован)	Площадь Объекта	Виды разрешенного использования земельного участка, на котором расположен Объект	Вид собственности на земельный участок, на котором расположен Объект	Основание, в соответствии с которым Объект подлежит сносу (наименование, реквизиты такого решения; при наличии решения также предусмотренное действие – снос)	Количество / суммарная площадь помещений в Объекте (при наличии в Объекте помещений)		в том числе:				Количество граждан, переселяемых из жилых помещений (Объекта), занимаемых на основании:			Наличие обременений земельного участка, на котором расположен объект
										количество/суммарная площадь помещений в частной собственности	количество/суммарная площадь помещений в муниципальной или государственной собственности	жилые помещения	нежилые помещения				
								жилые помеще ния	нежилые помещен ия	жилые помеще ния	нежилые помещен ия	жилые помеще ния	нежилые помещен ия	права собственнос ти	договора социального найма	договора найма специализированног о жилого помещения	
I. Многоквартирные дома																	
1.																	
II. Объекты индивидуального жилищного строительства																	
1																	
III. Иные объекты жилого назначения																	
1																	

Таблица 3 - Перечень многоквартирных домов, объектов индивидуального жилищного строительства, иных объектов жилого назначения (Иные жилые объекты), не указанных в таблицах 1 и 2 настоящего Приложения 2 и подлежащих капитальному ремонту, ремонту

№	Адрес Объекта	Кадастровые номера Объекта и земельного участка, на котором расположен Объект (при наличии)	Площадь земельного участка, на котором расположен Объект (если земельный участок образован)	Площадь Объекта	Виды разрешенного использования земельного участка, на котором расположен Объект	Вид собственности на земельный участок, на котором расположен Объект	Основание, в соответствии с которым Объект подлежит капитальному ремонту или ремонту (наименование, реквизиты такого решения; при наличии решения также предусмотренн ое действие – капитальный ремонт или ремонт)	Способ формирования фонда капитального ремонта (если объект подлежит капитальному ремонту)	Количество / суммарная площадь помещений в Объекте (при наличии в Объекте помещений)		в том числе				Количество граждан, переселяемых из жилых помещений (Объекта), занимаемых на основании			Наличие обременений земельного участка, на котором расположен Объект
											количество/ суммарная площадь помещений в частной собственности		количество/ суммарная площадь помещений в муниципальной или государственной собственности					
									жилые помеще ния	нежил ые поме щения	жилые помеще ния	нежилы е помеще ния	жилые помеще ния	нежилые помещен ия	права собственност и	договора социального найма	договора найма специализиров анного жилого помещения	
I. Многоквартирные дома																		
1.																		
II. Объекты индивидуального жилищного строительства																		
1																		
III. Иные объекты жилого назначения																		
1																		

Таблица 4 - Перечень объектов капитального строительства, не указанных в таблицах 1 - 3 настоящего Приложения 2 и соответствующих требованиям, установленным пунктами 1 - 4 части 3 статьи 46¹⁰ Градостроительного кодекса Российской Федерации

№	Адрес (либо координаты) здания, строения, сооружения (Объект)	Функциональное назначение Объекта	Требование, пунктов 1 - 4 части 3 статьи 46 ¹⁰ ГрК РФ, которому соответствует Объект	Кадастровый номер Объекта и земельного участка, на котором расположен Объект (при наличии)	Площадь земельного участка, на котором расположен Объект (если земельный участок образован)	Площадь или протяжность Объекта	Виды разрешенного использования земельного участка, на котором расположен Объект	Вид собственности на Объект, сведения о собственнике Объекта	Сведения об ином правообладателе Объекта	Планируемые мероприятия в отношении Объекта:	
										Объект подлежит сносу/ капитальному ремонту/ ремонту/иному мероприятию (для объектов, подлежащих таким мероприятиям при наличии сведений указать, какое мероприятия предусмотрено, а также наименование и реквизиты решения о мероприятии)	мероприятия по сносуОбъекта включены/не включены в программы комплексного развития коммунальной/социальной/ транспортной инфраструктуры, инвестиционные программы организаций коммунального комплекса (указать соответствующую программу)
I. Объекты социальной инфраструктуры											
1											
II. Объекты транспортной инфраструктуры											
1											
III. Объекты коммунальной инфраструктуры											
1											
IV. Иные объекты капитального строительства											
1											

Таблица 5 - Перечень объектов капитального строительства, не указанных в таблицах 1 - 4 настоящего Приложения

№	Адрес (либо координаты) здания, строения, сооружения (Объект)	Функциональное назначение Объекта	Кадастровые номера Объекта и земельного участка, на котором расположен Объект (при наличии)	Площадь земельного участка, на котором расположен Объект (если земельный участок образован)	Площадь или протяженность Объекта	Виды разрешенного использования земельного участка, на котором расположен Объект	Вид собственности на Объект, сведения о собственнике Объекта	Сведения об ином правообладателе Объекта	Планируемые мероприятия в отношении Объекта:	
									Объект подлежит сносу, капитальному ремонту, ремонту, иному мероприятию или не подлежит никакому мероприятию (для объектов, подлежащих таким мероприятиям при наличии сведений указать, какое мероприятия предусмотрено, а также наименование и реквизиты решения о мероприятии)	мероприятия по сносу Объекта включены/не включены в программы комплексного развития коммунальной/социальной/ транспортной инфраструктуры, инвестиционные программы организаций коммунального комплекса (указать соответствующую программу)
I. Объекты социальной инфраструктуры										
1										
2										
II. Объекты транспортной инфраструктуры										
1										
2										
III. Объекты коммунальной инфраструктуры										
1										
2										
IV. Иные объекты капитального строительства										
1										
2										

Приложение № 3
к Методическим рекомендациям

_____ (указать реквизиты)

Проект договора о развитии застроенной территории
(с использованием средств Фонда содействия реформированию
жилищно-коммунального хозяйства в соответствии с Федеральным
законом от 21 июля 2007 года № 185-ФЗ «О Фонде содействия
реформированию жилищно-коммунального хозяйства»)

ДОГОВОР

" ____ " _____ 20__ г. № _____
_____ (наименование населенного пункта)

О РАЗВИТИИ ЗАСТРОЕННОЙ ТЕРРИТОРИИ

*[Проект настоящего договорарекомендуется предварительно
направить в Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального
хозяйства для согласования в рабочем порядке.]*

На основании протокола от _____ № _____ (указать реквизиты
протокола) о результатах аукциона на право заключить договор о развитии
застроенной территории и решения о заключении договора о развитии
застроенной территории _____ (указать наименование и реквизиты данного решения),
принятого _____ (указать орган местного самоуправления, принявший данное
решение) по итогам указанного аукциона, орган местного самоуправления
_____ (указать орган местного самоуправления: глава муниципального образования или глава
местной администрации) муниципального образования _____ (указать), **именуемый**
в дальнейшем «ОМСУ», в лице _____
(указать должность, фамилию, инициалы), действующего на основании
_____ (указать документ, уполномочивающий лицо на подписание Договора),

с одной стороны, и _____ (указать наименование юридического лица) в лице _____ (указать должность, фамилию, инициалы), действующего на основании _____ (указать документ, уполномочивающий лицо на подписание договора о развитии застроенной территории), именуемый в дальнейшем «Застройщик», с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор, именуемый в дальнейшем «Договор», о нижеследующем:

ПРЕАМБУЛА

ИСХОДЯ ИЗ ТОГО, ЧТО:

1. Договор заключен в соответствии с протоколом от _____ № _____ (указать реквизиты протокола) о результатах аукциона на право заключить договор о развитии застроенной территории, извещение о котором было размещено _____ (указать дату размещения) на официальном сайте www.torgi.gov.ru в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов, и решения о заключении договора о развитии застроенной территории _____ (указать наименование и реквизиты данного решения), принятого _____ (указать орган местного самоуправления, принявший данное решение) по итогам указанного аукциона;
2. Развитие застроенной территории, указанной в пункте 1.1 Договора, осуществляется с предоставлением Застройщику компенсации расходов в соответствии с пунктом 4 части 6 статьи 16 Федерального закона от 21 июля 2007 года № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства»;
3. На дату заключения Договора ОМСУ и Застройщик обладают всеми необходимыми полномочиями для заключения Договора. Застройщик предоставил ОМСУ все документы, подтверждающие полномочия лица, подписавшего Договор, соблюдение Застройщиком всех необходимых корпоративных требований и иных требований законодательства для заключения Договора;

4. При заключении Договора Стороны исходили из следующих обстоятельств, любое изменение которых является существенным по смыслу пункта 1 статьи 451 Гражданского кодекса Российской Федерации:

а) влияющее на возможность исполнения Договора состояние застроенной территории, указанной в пункте 1.1 Договора, зафиксировано Сторонами на дату заключения Договора в Приложении 1 к Договору и учитывается в обязательном порядке Сторонами при исполнении обязательств, установленных Договором, даже если это прямо не оговорено соответствующим пунктом Договора;

б) к собственникам помещений в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу и указанных в Приложении 1 к Договору, в соответствии с частью 11 статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации уполномоченным органом местного самоуправления предъявлялось требование о сносе такого дома, и разрешение на строительство, снос указанного дома не было получено указанными собственниками в установленный срок либо получено согласие указанных собственников на изъятие земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, признанный аварийным и подлежащим сносу, и жилых помещений в таком доме до истечения такого установленного срока;

[Подпункт «б» включается в договор в случае, если до заключения Договора такие требования к собственникам предъявлялись со стороны органов местного самоуправления. В случае если до заключения Договора такое требование не предъявлялось, в пункте 3.4 Договора отражается обязанность ОМСУ организовать предъявление такого требования.]

в) включение в границы застроенной территории, указанной в пункте 1.1 Договора, объектов коммунальной, социальной, транспортной инфраструктуры и земельных участков, на которых они расположены, находящихся в собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований (за исключением муниципального образования, органом местного самоуправления которого принято решение о

развитии указанной застроенной территории), согласовано с уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления муниципальных образований в установленном порядке. Перечень таких объектов коммунальной, социальной, транспортной инфраструктуры и земельных участков, на которых они расположены, приведен в Таблицах 1.3, 1.4 Приложения 1 к Договору;

[Подпункт «в» включается в Договор в случае, если в границы застроенной территории включены указанные объекты инфраструктуры и земельные участки, на которых они расположены.]

г) право собственности на созданные Застройщиком в рамках Договора объекты капитального строительства и иные объекты будет принадлежать Застройщику, и Застройщик вправе распорядиться такими объектами, находящимися в его собственности, по своему усмотрению в соответствии с законодательством, если иное не установлено пунктом 3.1.6 Договора;

д) при исполнении Договора и после его прекращения Стороны будут действовать добросовестно, учитывая права и законные интересы друг друга, взаимно оказывая необходимое содействие для реализации предмета Договора в соответствии с пунктом 1.1 Договора, с учетом указанных в настоящей преамбуле обстоятельств, а также предоставляя друг другу необходимую информацию в соответствии с пунктом 3 статьи 307 Гражданского кодекса Российской Федерации;

е) Застройщик предоставил ОМСУ обеспечение исполнения своих обязательств по Договору в соответствии с пунктом 7.12 Договора,

СТОРОНЫ НАСТОЯЩИМ ДОГОВАРИВАЮТСЯ О НИЖЕСЛЕДУЮЩЕМ:

1. Предмет Договора

1.1. Предметом Договора является осуществление в установленный Договором срок в соответствии с обязательствами Сторон и порядком их исполнения, указанными в разделах 3 и 4 Договора, мероприятий по развитию застроенной территории площадью ____ тысяч кв. м (указать площадь) в границах, которые определены в Приложении 2 к Договору в соответствии с решением о развитии застроенной территории от _____ № _____ (указать реквизиты данного решения), принятым _____ (указать орган местного самоуправления, принявший данное решение), **именуемой в дальнейшем «Застроенная территория».** Местоположение Застроенной территории _____ (указать наименования улиц, ограничивающих Застроенную территорию).

1.2. На Застроенной территории согласно перечню, приведенному в Приложении 1 к Договору, расположены следующие объекты капитального строительства, указанные в решении о развитии застроенной территории от _____ № _____ (указать реквизиты данного решения), принятом _____ (указать орган местного самоуправления, принявший данное решение), **именуемом в дальнейшем «Решение о развитии Застроенной территории»**, в отношении которых действует Договор:

1.2.1. Многоквартирные дома, признанные в установленном порядке аварийными и подлежащими сносу и включенные в региональную адресную программу по переселению граждан из аварийного жилищного фонда _____ (указать наименование программы), утвержденную _____ (указать орган государственной власти субъекта Российской Федерации, утвердившего программу и реквизиты нормативного правового акта об утверждении данной программы), **совместно именуемые в дальнейшем «Аварийные многоквартирные дома».**

[Пункт 1.2.1 в обязательном порядке включается в Договор в случае предоставления компенсации расходов в соответствии с пунктом 4 части 6 статьи 16 Федерального закона от 21 июля 2007 года № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства».]

1.2.2. Многоквартирные дома, снос которых планируется на основании муниципальной адресной программы _____ (указать наименование программы), утвержденной _____ (указать наименование представительного органа местного самоуправления муниципального образования, утвердившего данную программу, и реквизиты акта об утверждении данной программы), **совместно именуемые в дальнейшем «Многоквартирные дома в адресной программе».**

[Пункт 1.2.2 включается в Договор в случае, если на Застроенной территории расположены Многоквартирные дома в адресной программе.]

1.2.3. Объекты инженерной инфраструктуры, обеспечивающие исключительно функционирование многоквартирных домов, указанных в пунктах 1.2.1 и 1.2.2 Договора, и объекты коммунальной, социальной, транспортной инфраструктур, необходимые для обеспечения жизнедеятельности граждан, проживающих в таких многоквартирных домах, **совместно именуемые в дальнейшем «Объекты инфраструктуры».**

[Пункт 1.2.3 включается в Договор в случае, если на Застроенной территории расположены Объекты инфраструктуры.]

1.3. На Застроенной территории отсутствуют иные объекты капитального строительства, кроме указанных в пункте 1.2 Договора. Выявление в ходе исполнения Договора иных объектов капитального строительства, расположенных на Застроенной территории, кроме указанных в пункте 1.2 Договора, является случаем выявления недостоверности информации о состоянии Застроенной территории, установленной Приложением 1 к Договору, к которому применяются последствия установленные Договором для случаев такой недостоверности, предусмотренные пунктом 5.5 Договора.

1.4. Договор заключен на срок _____ (указать срок, например, количество лет и (или) месяцев). Действие срока Договора и изменение срока Договора осуществляется в порядке и на условиях, предусмотренных разделом 5 Договора.

2. Цена Договора

2.1. Ценой Договора является цена права на заключение Договора в соответствии с пунктом 2.2 Договора.

2.2. Цена права на заключение Договора установлена по результатам аукциона на право заключить Договор в соответствии с протоколом о результатах аукциона от _____ № _____ (указать реквизиты протокола) и составляет _____ (указать сумму цифрами и прописью) рублей.

2.3. Оплата цены Договора с учетом задатка, внесенного Застройщиком в соответствии с частью 10 статьи 46³ Градостроительного кодекса Российской Федерации в размере _____ (указать сумму цифрами и прописью) рублей, производится Застройщиком не позднее _____ (указать срок) с момента подписания Договора на счет уполномоченного органа местного самоуправления _____ (указать уполномоченный орган) по следующим реквизитам: _____ (указать реквизиты счета).

[Указание в пункте 2.3 на внесенный Застройщиком задаток включается в случае установления органом местного самоуправления требования о внесении задатка для участия в аукционе на право заключить договор о развитии застроенной территории.]

2.4. Днем исполнения обязательств Застройщика по оплате цены Договора считается дата зачисления денежных средств в размере, указанном в пункте 2.2 Договора, на счет уполномоченного органа местного самоуправления, указанный в пункте 2.3 Договора.

3. Основные обязательства Сторон

3.1. ЗАСТРОЙЩИК ОБЯЗУЕТСЯ своими силами и за свой счет и (или) с привлечением других лиц и (или) средств других лиц выполнить следующие обязательства:

3.1.1. Подготовить проект планировки Застроенной территории, включая проект межевания Застроенной территории, **именуемый в дальнейшем «Проект планировки территории»**, в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности, в том числе

документами территориального планирования, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования, правилами землепользования и застройки, включая расчетные показатели обеспечения застроенной территории объектами социального и коммунально-бытового назначения, объектами инженерной инфраструктур (при отсутствии региональных и местных нормативов градостроительного проектирования), иными документами, указанными в части 10 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации, иной информацией о состоянии Застроенной территории, зафиксированной Сторонами в Приложении 1 к Договору в соответствии с подпунктом «а» пункта 4 Преамбулы Договора, а также с учетом материалов и результатов инженерных изысканий и иных обследований и представить Проект планировки на утверждение _____ (указать уполномоченный орган местного самоуправления муниципального образования) в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности и пунктом 4.1 Договора, не позднее _____ (указать срок) с момента подписания Договора.

3.1.2. Разработать в составе Проекта планировки территории проект организации дорожного движения на период эксплуатации дорог или их участков в соответствии с пунктом 4 части 4 статьи 42 Градостроительного кодекса Российской Федерации и частью 13 статьи 18 Федерального закона от 29 декабря 2017 года № 443-ФЗ «Об организации дорожного движения в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

[Пункт 3.1.2 включается в Договор при необходимости.]

3.1.3. Подготовить график осуществления Застройщиком мероприятий, указанных в пунктах 3.1.4 – 3.1.6 Договора, включая предложения по графику осуществления ОМСУ мероприятий, указанных в пунктах 3.4.3 – 3.4.8 Договора, **именуемый в дальнейшем «График мероприятий»**, по форме, установленной Приложением 3 к Договору, и направить График мероприятий на согласование _____ (указать уполномоченный орган

местного самоуправления муниципального образования) в порядке, установленном пунктом 4.2 Договора, не позднее _____ (указать срок) с момента утверждения органом местного самоуправления, указанным в пункте 3.1.1 Договора, Проекта планировки территории.

3.1.4. Осуществить следующие мероприятия на Застроенной территории в соответствии с Графиком мероприятий, Приложением 1 к Договору, Приложением 4 к Договору и в порядке, установленном разделом 4 Договора, направленные на обеспечение жилищных и имущественных прав правообладателей объектов недвижимости, расположенных на Застроенной территории, и приобретение Застройщиком прав на такие объекты недвижимости, необходимых для выполнения своих обязательств по Договору:

[В Приложении 4 к Договору указывается распределение различных обязательств Застройщика и ОМСУ по изъятию, выкупу, совершению иных действий в отношении объектов недвижимости, расположенных на Застроенной территории, реализации других мероприятий по развитию Застроенной территории исходя из следующих рекомендуемых подходов:

а) обязательства в отношении Аварийных многоквартирных домов, в том числе:

- *обязательство Застройщика заключить трехсторонние (с участием ОМСУ) соглашения об изъятии с собственниками (гражданами и юридическими лицами) в отношении всех жилых помещений и соответствующих земельных участков в собственности указанных лиц и выплатить таким собственникам возмещение за изымаемые жилые помещения, земельные участки или предоставить гражданам, являющимся собственниками жилых помещений, иные благоустроенные жилые помещения;*

- *обязательство Застройщика передать ОМСУ иные благоустроенные жилые помещения для предоставления нанимателям изымаемых жилых помещений государственного и муниципального*

жилищного фонда, предоставленных по договору социального найма, договору найма жилого помещения специализированного жилищного фонда;

- обязательство ОМСУ заключить трехсторонние (с участием Застройщика) соглашения об изъятии с собственниками (гражданами и юридическими лицами) в отношении всех жилых помещений и соответствующих земельных участков в собственности указанных лиц, а также заключить двухсторонние соглашения об изъятии жилых и нежилых помещений и соответствующих земельных участков с уполномоченными органами государственной власти публично-правовых образования (за исключением муниципального образования, от имени которого выступает ОМСУ), являющихся собственниками таких помещений;

- обязательство ОМСУ выплатить возмещение за изымаемые нежилые помещения в собственности указанных публично-правовых образований или урегулировать вопрос иным образом в соответствии с законодательством и соглашением об изъятии нежилого помещения;

- обязательство ОМСУ обеспечить предоставление иных благоустроенных жилых помещений, переданных ему Застройщиком, нанимателям изымаемых жилых помещений по договору социального найма, договору найма жилого помещения специализированного жилищного фонда;

- обязательства по заключению соглашений об изъятии с гражданами и юридическими лицами, являющимися собственниками нежилых помещений, и выплате им возмещения может быть отнесено к обязательствам или Застройщика, или ОМСУ;

- обязательство ОМСУ урегулировать в соответствии с законодательством с уполномоченными органами государственной, муниципальной власти публично-правовых образования, являющимися собственниками помещений, земельных участков, вопрос о передаче Застройщику полномочий по сносу Аварийных многоквартирных домов (в случае, если такой дом подлежит сносу);

- обязательство Застройщика осуществить снос Аварийных многоквартирных домов;

б) обязательства в отношении Многоквартирных домов в адресной программе, в том числе:

- обязательство Застройщика приобрести у граждан и юридических лиц, являющихся собственниками жилых и нежилых помещений, такие помещения и земельные участки, на которых расположены такие дома, в соответствии с гражданским и земельным законодательством по цене, согласованной Застройщиком и собственником такого помещения в случае достижения такого соглашения;

- обязательство Застройщика передать ОМСУ иные благоустроенные жилые помещения для предоставления нанимателям жилых помещений государственного и муниципального жилищного фонда, предоставленных по договору социального найма, договору найма жилого помещения специализированного жилищного фонда;

- обязательства Застройщика осуществить снос Многоквартирных домов в адресной программе;

в) обязательства в отношении Объектов инфраструктуры могут быть отнесены к обязательствам или Застройщика, или ОМСУ, в том числе:

- обязательства Застройщика или ОМСУ по сносу, капитальному ремонту таких объектов, если Договором предусматриваются такие мероприятия;

- обязательство Застройщика получить права на Объекты инфраструктуры и земельные участки под ними (и обязательство ОМСУ обеспечить передачу Застройщику таких прав, в том числе третьими лицами), необходимые для сноса, капитального ремонта таких объектов, если Договором предусмотрено обязательство Застройщика по сносу, капитальному ремонту таких объектов;

г) обязательства в отношении изъятия объектов недвижимости (за исключением Аварийных многоквартирных домов) для муниципальных нужд в соответствии с пунктом 2 статьи 49 Земельного кодекса Российской Федерации при необходимости размещения в соответствии со схемой территориального планирования, генеральным планом и Проектом планировки объектов местного значения могут быть отнесены к обязательствам или Застройщика, или ОМСУ, в том числе рекомендуется взаимоотношения с урегулированием вопросов изъятия объектов недвижимости (за исключением жилых помещений в Многоквартирных домах в адресной программе), находящихся в собственности иных публично-правовых образований, нежели муниципальное образование, от лица которого выступает ОМСУ, относить к обязательствам ОМСУ.

Пункты 3.1.4 - 3.1.6 Договора отражают обязательства Застройщика, а пункты 3.4.3. – 3.4.5 Договора – обязательства ОМСУ, исходя из описанных рекомендуемых подходов.

При принятии решения о распределении в Договоре обязательств между Сторонами необходимо принимать во внимание требования статьи 46² Градостроительного кодекса Российской Федерации, а также рентабельность проекта для Застройщика и возможности органов местного самоуправления по участию в реализации проекта]

*3.1.4.1. Инициировать принятие ОМСУ в соответствии с пунктом 3.4.3.2 Договора решений об изъятии для муниципальных нужд земельных участков, на которых расположены Аварийные многоквартирные дома, и помещений в таких многоквартирных домах, **именуемых в дальнейшем «Решения об изъятии аварийной недвижимости»**, в соответствии с земельным и жилищным законодательством, за исключением **помещений** в указанных домах и соответствующих долей в праве общей долевой собственности на земельные участки, принадлежащих муниципальному*

образованию _____ (указать наименование муниципального образования, от имени которого выступает ОМСУ).

3.1.4.2. Заключить с собственниками помещений в Аварийных многоквартирных домах, изымаемых для муниципальных нужд в соответствии с Приложением 4 к Договору по ходатайству Застройщика, трехсторонние (с участием ОМСУ) соглашения об изъятии для муниципальных нужд таких помещений и земельных участков, на которых расположены данные дома, в соответствии с земельным законодательством и жилищным законодательством на основании Решений об изъятии аварийной недвижимости.

3.1.4.3. Выплатить возмещения за изымаемые для муниципальных нужд по ходатайству Застройщика помещения в Аварийных многоквартирных домах и земельные участки, на которых расположены такие дома, гражданам и юридическим лицам, являющимся собственникам таких помещений, в соответствии с жилищным законодательством, земельным законодательством и соглашениями, указанными в пункте 3.1.4.2 Договора, или передать безвозмездно в собственность гражданину, являющемуся собственником такого изымаемого жилого помещения в Аварийном многоквартирном доме, по выбору указанного собственника взамен изымаемого жилого помещения другое жилое помещение по договору мены с зачетом его стоимости при определении размера возмещения за изымаемое жилое помещение.

3.1.4.4. Приобрести у граждан и юридических лиц, являющихся собственниками помещений в Многоквартирных домах в адресной программе, такие помещения и земельные участки, на которых расположены такие дома, в соответствии с гражданским и земельным законодательством по цене, согласованной Застройщиком и собственником такого помещения в случае достижения такого соглашения.

[Пункт 3.1.4.4 включается в Договор в случае наличия на Застроенной территории Многоквартирных домов в адресных программах.]

В пункте 3.1.4.4 не указываются публичные собственники помещений в Многоквартирных домах в адресной программе, поскольку: 1) в отношении таких жилых помещений пунктом 3.1.4.5 Договора предусмотрена передача Застройщиком ОМСУ других жилых помещений для предоставления Нанимателям жилых помещений государственного и муниципального жилищного фонда в Многоквартирных домах в адресной программе; 2) в отношении таких нежилых помещений все взаиморасчеты с иными публичными собственниками рекомендуется отнести к обязательствам ОМСУ.]

3.1.4.5. Осуществить создание благоустроенных жилых помещений либо приобрести благоустроенные жилые помещения и передать их безвозмездно муниципальному образованию _____ (указать наименование муниципального образования, от имени которого выступает ОМСУ) для последующего предоставления в соответствии с жилищным законодательством гражданам, являющимся нанимателями по договорам социального найма жилого помещения, договорам найма специализированного жилого помещения жилых помещений государственного и муниципального жилищного фонда в Аварийных многоквартирных домах, Многоквартирных домах в адресной программе согласно Приложению 4 к Договору, **именуемым в дальнейшем «Наниматели».**

[В пункте 3.1.4.5 указываются Многоквартирные дома в адресной программе в случае, если такие дома Решением о развитии Застроенной территории включены в ее границы. В пункте 3.1.4.5 указываются жилые помещения государственного жилищного фонда, если в Аварийных многоквартирных домах, Многоквартирных домах в адресной программе расположены жилые помещения, находящиеся в собственности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации.]

3.1.4.6. Приобрести или получить права на Объекты инфраструктуры, земельные участки, на которых расположены Объекты инфраструктуры, за исключением Объектов инфраструктуры и земельных

участков, указанных в пункте 3.1.4.9 Договора, в соответствии с законодательством в случаях и объемах, требующихся для выполнения Застройщиком своих обязательств по Договору в отношении таких Объектов инфраструктуры, земельных участков.

[Пункт 3.1.4.6 включается в Договор в случае наличия на Застроенной территории Объектов инфраструктуры, подлежащих сносу которые Договором относятся к обязательствам Застройщика, и необходимости наличия у Застройщика прав на такие объекты, земельные участки для выполнения таких обязательств.]

3.1.4.7. Инициировать в соответствии с земельным законодательством принятие органами местного самоуправления _____
(указать наименование муниципального образования, от имени которого выступает ОМСУ) в соответствии с пунктом 3.4.3.3 Договора решений об изъятии для муниципальных нужд земельных участков и расположенных на них объектов недвижимости, подлежащих изъятию на основании пункта 2 статьи 49 Земельного кодекса Российской Федерации, за исключением Аварийных многоквартирных домов и земельных участков, на которых расположены такие дома, в целях строительства объектов местного значения, **именуемые в дальнейшем «Решения об изъятии земельных участков для размещения объектов местного значения».**

[Пункт 3.1.4.8 включается в Договор в случае необходимости размещения на Застроенной территории в соответствии с Проектом планировки объектов местного значения, указанных в пункте 2 статьи 49 Земельного кодекса Российской Федерации, и если Договором к обязательствам Застройщика отнесено строительство таких объектов местного значения (всех или некоторых видов), а для этого предусмотрено обязательство Застройщика, указанное в пункте 3.1.4.9 Договора.]

3.1.4.8. Заключить в соответствии с земельным законодательством, жилищным законодательством трехсторонние (с участием ОМСУ) соглашения об изъятии для муниципальных нужд земельных участков и

расположенных на них объектов недвижимости, изымаемых для муниципальных нужд по ходатайству Застройщика согласно Приложению 4 к Договору на основании Решения об изъятии земельных участков для размещения объектов местного значения, с правообладателями таких земельных участков, объектов недвижимости и выплатить в соответствии с указанными соглашениями правообладателям земельных участков, объектов недвижимости возмещения за изымаемые земельные участки, объекты недвижимости, включая стоимость подлежащих прекращению прав на такие земельные участки.

[Пункт 3.1.4.8 включается в Договор в случае необходимости размещения на Застроенной территории в соответствии с Проектом планировки объектов местного значения, указанных в пункте 2 статьи 49 Земельного кодекса Российской Федерации, и в Приложении 4 к Договору в качестве обязательств Застройщика предусматривается строительство таких объектов местного значения (всех или отдельных видов) и изъятие земельных участков, расположенных на них объектов недвижимости, выплата возмещения. Распределение таких обязательств в Приложении 4 к Договору между Застройщиком и ОМСУ (или возложение такого обязательства полностью на одну из Сторон) рекомендуется осуществлять с учетом вида создаваемых объектов местного значения, а также субъектов права на изымаемые объекты недвижимости. Например, изъятие недвижимости в собственности иных публично-правовых образований целесообразно отнести к обязательствам ОМСУ.]

3.1.4.9. Осуществить государственную регистрацию прав Застройщика на объекты недвижимого имущества на Застроенной территории, приобретенных Застройщиком в соответствии с пунктами 3.1.4.1 – 3.1.4.9 Договора, в случаях, если такие права или договоры, на основании которых приобретены такие права, подлежат государственной регистрации.

3.1.4.10. Осуществить в соответствии с земельным и гражданским законодательством образование земельных участков на Застроенной

территории, если такое образование земельных участков необходимо для выполнения обязательств Застройщика по Договору.

[Рекомендуется в пункте 3.1.4.10 отнести к обязательствам Застройщика образование земельных участков, необходимых для исполнения других основных обязательств Застройщика по Договору.]

3.1.4.11. Осуществить в соответствии с земельным и гражданским законодательством установление сервитутов на Застроенной территории, если такое установление сервитутов необходимо для выполнения обязательств Застройщика по Договору и не требует принятия акта органа местного самоуправления.

[Рекомендуется в пункте 3.1.4.11 Договора установить обязательство Застройщика по установлению сервитутов, необходимых для исполнения его обязательств по Договору, за исключением сервитутов, требующих принятия акта органа местного самоуправления.]

3.1.5. Осуществить следующие мероприятия по развитию Застроенной территории в соответствии с обязательными требованиями законодательства, в том числе техническими регламентами, строительными нормами и правилами, другими обязательными градостроительными, санитарными и техническими правилами, Проектом планировки территории, Графиком мероприятий, Приложением 1 к Договору, Приложением 4 к Договору:

3.1.5.1. Снести подлежащие сносу Аварийные многоквартирные дома, Многоквартирные дома в адресной программе, Объекты инфраструктуры в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности.

[В пункте 3.1.5.1 указывается снос Многоквартирных домов в адресной программе в случае, если Решением о развитии Застроенной территории в ее границы включены Многоквартирные дома в адресной программе, подлежащие сносу. В пункте 3.1.5.1 указывается снос Объектов инфраструктуры, если Решением о развитии Застроенной территории в ее

границы включены Объекты инфраструктуры, подлежащие сносу, и снос таких объектов отнесен Договором к обязательствам Застройщика.]

3.1.5.2. Осуществить архитектурно-строительное проектирование в отношении подлежащих строительству на Застроенной территории объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового, иного назначения, в том числе предусмотренных в Приложении 4 к Договору объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктуры, предназначенных для обеспечения Застроенной территории в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности. В случае, если в соответствии с пунктом 3.1.6.1 Договора объекты коммунальной, транспортной, социальной инфраструктуры, созданные Застройщиком, подлежат передаче в муниципальную собственность, проектная документация таких объектов, в том числе сметная стоимость строительства объекта капитального строительства, должна быть предварительно согласована с _____ (указать уполномоченный орган местного самоуправления) в порядке, установленном пунктом 4.8 Договора. [Архитектурно-строительное проектирование объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктуры указывается в пункте 3.1.5.2 в случае, если Решением о развитии Застроенной территории предусмотрено строительство в ее границах новых объектов инфраструктуры, и строительство таких объектов в соответствии с Приложением 4 к Договору отнесено к обязательствам Застройщика. В Приложении 4 при необходимости создания на Застроенной территории таких объектов рекомендуется распределить обязательства по созданию таких объектов между Застройщиком и ОМСУ или предусмотреть обязательство по их созданию в отношении одной из Сторон.]

3.1.5.3. Осуществить строительство на Застроенной территории запроектированных в соответствии с пунктом 3.1.5.2 Договора объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового, иного назначения, в том числе предусмотренных Приложением 4 к

Договору объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктуры, предназначенных для обеспечения Застроенной территории, в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности.

[Строительство объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктуры указывается в пункте 3.1.5.3 в случае, если Решением о развитии Застроенной территории предусмотрено строительство в ее границах новых объектов инфраструктуры, и строительство таких объектов в соответствии с Приложением 4 к Договору отнесено к обязательствам Застройщика.]

3.1.5.4. Осуществить благоустройство Застроенной территории в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности, муниципальными правовыми актами в сфере благоустройства.

3.1.6. Передать право собственности на созданные Застройщиком в рамках Договора объекты капитального строительства, иные объекты в соответствии с Графиком мероприятий и пунктами 3.1.6.1 – 3.1.6.3 Договора:

3.1.6.1. Передать в муниципальную собственность _____ (указать наименование муниципального образования, от имени которого выступает ОМСУ) созданные в соответствии с пунктом 3.1.5.3 Договора объекты коммунальной, транспортной, социальной инфраструктуры, предназначенные для обеспечения Застроенной территории: _____ (указать виды объектов инженерной, социальной и коммунально-бытовой инфраструктур, подлежащих передаче в муниципальную собственность) в порядке и на условиях, указанных в пункте 4.4 Договора.

[Пункт 3.1.6.1 включается в Договор в случае, если Договором предусмотрено создание Застройщиком объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктуры, предназначенных для обеспечения Застроенной территории, и такие Объекты подлежат передаче в муниципальную собственность.]

3.1.6.2. Передать безвозмездно в муниципальную собственность

_____ (наименование муниципального образования, от имени которого выступает ОМСУ) объекты благоустройства: _____ (указать виды объектов благоустройства, подлежащих передаче в муниципальную собственность), за исключением указанных в пункте 3.1.6.3 Договора, в порядке, установленном в пункте 4.5 Договора.

[Пункт 3.1.6.2 включается в Договор в случае, если Договором предусмотрено создание объектов благоустройства, подлежащих передаче в муниципальную собственность.]

3.1.6.3. Передать безвозмездно объекты благоустройства, созданные Застройщиком в границах земельных участков многоквартирных домов в качестве общего имущества в многоквартирных домах в соответствии с жилищным законодательством.

[Пункт 3.1.6.3 включается в Договор в случае, если Договором предусмотрено создание объектов благоустройства, подлежащих передаче в качестве общего имущества в многоквартирных домах.]

3.2. Застройщик обязан осуществить государственную регистрацию прав Застройщика на объекты недвижимого имущества на Застроенной территории, созданные Застройщиком в ходе осуществления мероприятий по развитию Застроенной территории в соответствии с пунктом 3.1.5 Договора, в случаях, если такие права подлежат государственной регистрации.

3.3. На жилые помещения, объекты инфраструктуры, объекты благоустройства, передаваемые Застройщиком третьим лицам на основании пунктов 3.1.4.3, 3.1.4.5 и 3.1.6 Договора, Застройщиком устанавливается гарантийный срок в соответствии с гражданским законодательством и на основании пункта 4.6 Договора.

3.4. ОМСУ ОБЯЗУЕТСЯ своими силами, силами органов местного самоуправления _____ (указать наименование муниципального образования, от имени которого выступает ОМСУ за счет имущества) и за счет средств местного бюджета с использованием имущества _____ (указать наименование

муниципального образования, от имени которого выступает ОМСУ), в том числе средств, предоставленных местному бюджету бюджетом субъекта Российской Федерации в соответствии с бюджетным законодательством и Федеральным законом от 21 июля 2007 года № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства», и (или) с привлечением других лиц и (или) средств, имущества других лиц выполнить следующие обязательства:

3.4.1. Утвердить Проект планировки территории, подготовленный Застройщиком в соответствии пунктом 3.1.1 Договора и соответствующий требованиям законодательства о градостроительной деятельности, не позднее _____ (указать срок) дней с момента представления его Застройщиком на утверждение ОМСУ в порядке, установленном пунктом 4.1 Договора.

[Указанный в пункте 3.4.1 срок утверждения ОМСУ Проекта планировки территории в соответствии с частью 4 статьи 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации составляет не более 20 рабочих дней.]

3.4.2. Согласовать График мероприятий, подготовленный Застройщиком в соответствии пунктом 3.1.3 Договора и соответствующий требованиям настоящего Договора, не позднее _____ (указать срок) с момента направления его Застройщиком на согласование ОМСУ в порядке, установленном пунктом 4.2 Договора.

3.4.3. Обеспечить в порядке, установленном пунктом 4.3 Договора, условия для исполнения Застройщиком своих обязательств, предусмотренных пунктом 3.1.4 Договора, в соответствии с Приложением 1 и Приложением 4 к Договору, Проектом планировки территории и Графиком мероприятий, путем выполнения следующих обязательств:

3.4.3.1. Предъявить в срок не позднее _____ (указать срок) с даты заключения Договора к собственникам помещений в Аварийных многоквартирных домах требования о сносе таких домов в соответствии с частью 11 статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации.

[Пункт 3.4.3.1 включается в Договор в случае, если в Договор не был включен подпункт «б» пункта 4 Преамбулы.]

3.4.3.2. Принять в установленном земельным законодательством и жилищным законодательством порядке Решения об изъятии аварийной недвижимостине позднее _____ (указать срок) с момента получения в соответствии с пунктом 3.1.4.1 Договора от Застройщика ходатайства о принятии Решения об изъятии аварийной недвижимости.

3.4.3.3. Принять в установленном земельным законодательством и жилищным законодательством порядке Решения об изъятии земельных участков для размещения объектов местного значения не позднее _____ (указать срок) с момента получения в соответствии с пунктом 3.1.4.8 Договора от Застройщика ходатайства о принятии Решения об изъятии земельных участков для размещения объектов местного значения.

[Пункт 3.4.3.3 включается в Договор в случае необходимости размещения на Застроенной территории объектов местного значения, указанных в пункте 2 статьи 49 Земельного кодекса Российской Федерации.]

3.4.3.4. Заключить с собственниками указанных в Приложении 4 Договору помещений в Аварийных многоквартирных домах и земельных участков, на которых расположены такие дома, в соответствии с земельным законодательством и жилищным законодательством на основании Решений об изъятии аварийной недвижимости:

а) трехсторонние (с участием Застройщика) соглашения об изъятии для муниципальных нужд по ходатайству Застройщика указанных помещений и земельных участков в случае, указанном в пункте 3.1.4.2 настоящего Договора;

б) двухсторонние соглашения об изъятии для муниципальных нужд иных указанных в Приложении 4 Договору помещений и земельных участков, на которых расположены данные дома.

[В Приложении 4 к Договору в число обязательств ОМСУ рекомендуется включать заключение двухсторонних соглашений об изъятии

с уполномоченными органами государственной власти, органами местного самоуправления публично-правовых образований (за исключением муниципального образования, от имени которого выступает ОМСУ), являющимися собственниками жилых и нежилых помещений в Аварийных многоквартирных домах. Заключение таких соглашений с гражданами, юридическими лицами, являющимися собственниками нежилых помещений в таких домах, может быть отнесено или к обязательствам Застройщика, или ОМСУ.]

3.4.3.5. Выплатить возмещения за изымаемые для муниципальных нужд указанные в Приложении 4 к Договору нежилые помещения в Аварийных многоквартирных домах и земельные участки, на которых расположены такие многоквартирные дома, собственникам таких нежилых помещений в соответствии с земельным законодательством и указанными в подпункте «б» пункта 3.4.3.4 Договора соглашениями.

[В пункте 3.4.3.5 Договора предусматривается выплата возмещения только за нежилые помещения, с собственниками которых соглашение об изъятии заключается ОМСУ в соответствии с подпунктом «б» пункта 3.4.3.4 Договора. Это связано с тем, что, если в соответствии с подпунктом «б» пункта 3.4.3.4 Договора предусмотрено обязательство ОМСУ заключить соглашения об изъятии жилых помещений в Аварийных многоквартирных домах, право собственности на которые принадлежит публично-правовому образованию (отличному от муниципального образования, от лица которого действует ОМСУ) и предоставленного по договору социального найма, договору найма специализированного жилого помещения, то в соответствии с таким пунктом 3.1.4.5 Договора Застройщик передает органу местного самоуправления другие благоустроенные жилые помещения для предоставления Нанимателям.]

3.4.3.6. Приобрести право собственности на нежилые помещения, расположенные в Многоквартирных домах в адресной программе и принадлежащие Российской Федерации, субъекту Российской Федерации

_____ (указать наименование субъекта Российской Федерации), муниципальному образованию _____ (указать наименование муниципального образования, отличного от муниципального образования, от лица которого выступает ОМСУ), и земельные участки, на которых расположены такие дома, на условиях и в порядке, установленном законодательством и согласованных с уполномоченными органами публичной власти указанных публично-правовых образований.

[Пункт 3.4.3.6 включается в Договор в случае наличия на Застроенной территории Многоквартирных домов в адресных программах и наличия в таких домах нежилых помещений, принадлежащих указанным публично-правовым образованиям.]

3.4.3.7. Принять передаваемые Застройщиком в соответствии с пунктом 3.1.4.5 Договора жилые помещения для последующего предоставления Нанимателям, выселяемым из жилых помещений государственного и муниципального жилищного фонда, не позднее _____ (указать срок) с момента получения от Застройщика Перечня таких жилых помещений при условии соответствия передаваемых жилых помещений требованиям жилищного законодательства.

[В пункте 3.4.3.7 указываются жилые помещения не только муниципального жилищного фонда, но и государственного жилищного фонда в случае наличия в многоквартирных домах жилых помещений, находящихся в собственности иных публично-правовых образований, нежели муниципальное образование, от лица которого выступает ОМСУ. В этом случае рекомендуется предусмотреть обязанность муниципалитета принять все такие жилые помещения и урегулировать вопрос собственности других публично-правовых образований в соответствии с пунктом 3.4.3.8 Договора.]

3.4.3.8. Урегулировать в соответствии с законодательством вопрос собственности на жилые помещения, переданные Застройщиком и принятые ОМСУ в соответствии с пунктом 3.4.3.7 Договора, с уполномоченными органами государственной власти Российской Федерации, субъекта

Российской Федерации _____ (указать наименование субъекта Российской Федерации), муниципального образования _____ (указать наименование муниципального образования, отличного от муниципального образования, в границах которого расположена Застроенная территория), которым принадлежало право собственности на жилые помещения в Аварийных многоквартирных домах, Многоквартирных домах в адресной программе.

[Пункт 3.4.3.8 включается в Договор в случае наличия в многоквартирных домах жилых помещений, находящихся в собственности иных публично-правовых образований, нежели муниципальное образование, от лица которого выступает ОМСУ.]

3.4.3.9. Обеспечить предоставление переданных Застройщиком и принятых ОМСУ в соответствии с пунктом 3.4.3.7 Договора жилых помещений Нанимателям, выселяемым из жилых помещений государственного и муниципального жилищного фонда в Аварийных многоквартирных домах, Многоквартирных домах в адресной программе.

3.4.3.10. Заключить в соответствии с земельным законодательством, жилищным законодательством с правообладателями земельных участков, объектов недвижимости, изымаемых для муниципальных нужд на основании Решений об изъятии земельных участков для размещения объектов местного значения:

а) трехсторонние (с участием Застройщика) соглашения об изъятии для муниципальных нужд по ходатайству Застройщика земельных участков и расположенных на них объектов недвижимости в случае, указанном в пункте 3.1.4.9 настоящего Договора;

б) двухсторонние соглашения об изъятии для муниципальных нужд иных указанных в Приложении 4 Договору земельных участков и расположенных на них объектов недвижимости, а также выплатить в соответствии с указанными двухсторонними соглашениями правообладателям земельных участков, объектов недвижимости возмещения

за изымаемые земельные участки, объекты недвижимости, включая стоимость подлежащих прекращению прав на такие земельные участки.

[Пункт 3.4.3.10 включается в Договор в случае необходимости размещения на Застроенной территории в соответствии с Проектом планировки объектов местного значения, указанных в пункте 2 статьи 49 Земельного кодекса Российской Федерации. Распределение таких обязательств в Приложении 4 к Договору между Застройщиком и ОМСУ (или возложение такого обязательства полностью на одну из Сторон) рекомендуется осуществлять с учетом вида создаваемых объектов местного значения, а также субъектов права на изымаемые объекты недвижимости. Например, изъятие недвижимости в собственности иных публично-правовых образований целесообразно отнести к обязательствам ОМС. В любом случае сторонами такого соглашения об изъятии должны быть ОМСУ и собственник объекта, а в случае изъятия по ходатайству Застройщика и выплаты возмещения Застройщиком заключается трехстороннее соглашение об изъятии.]

3.4.3.11. Создать или приобрести и предоставить в соответствии с жилищным законодательством в случае необходимости Нанимателям и гражданам, являющимся собственниками жилых помещений, расположенных в Аварийных многоквартирных домах, Многоквартирных домах в адресной программе, жилые помещения маневренного фонда в краткосрочное пользование по договору найма жилого помещения маневренного фонда до момента предоставления им в соответствии с законодательством других жилых помещений по договору социального найма, договору найма специализированного жилого помещения или в собственность в соответствии с пунктами 3.1.4.3, 3.1.4.4, 3.1.4.5, 3.1.4.9 Договора.

[Пункт 3.4.3.11 включается в Договор по решению органов местного самоуправления муниципального образования. Для выполнения ОМСУ данного обязательства допускается использование средств Фонда

реформирования жилищно-коммунального хозяйства, предоставленных в соответствии с Федеральным законом от 21 июля 2007 года № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства»]

3.4.3.12. Обеспечить выселение Нанимателей из жилых помещений в Аварийных многоквартирных домах, Многоквартирных домах в адресной программе, право собственности на которые принадлежит муниципальному образованию _____ (указать наименование муниципального образования, от лица которого выступает ОМСУ), Российской Федерации, субъекту Российской Федерации _____ (указать наименование субъекта Российской Федерации), муниципальному образованию _____ (указать наименование муниципального образования, отличного от муниципального образования, в границах которого расположена Застроенная территория), и освобождение в указанных домах нежилых помещений, обязательства по изъятию или выкупу которых отнесены к обязательствам ОМСУ согласно Приложению 4 к Договору, не позднее _____ (указать срок) с момента выполнения Застройщиком обязательства, предусмотренного пунктом 3.1.4.5 Договора, либо выполнения ОМСУ обязательства, предусмотренного пунктом 3.4.3.11 Договора.

3.4.3.13. Предоставить гражданам, являющимся собственниками жилых помещений в Аварийных многоквартирных домах, дополнительные меры поддержки по обеспечению жилыми помещениями не позднее _____ (указать срок) с момента _____ (установить момент в зависимости от требований, установленных нормативным правовым актом органа государственной власти субъекта Российской Федерации о дополнительных мерах поддержки) в порядке и на условиях установленных _____ (наименование и реквизиты нормативного правового акта органа государственной власти субъекта Российской Федерации) в соответствии с частью 8¹ статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации и частью 6 статьи 16 Федерального закона от 21 июля 2007 года № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства».

[Пункт 3.4.3.13 включается в Договор при наличии таких дополнительных мер поддержки.]

3.4.3.14. Передать Застройщику полномочия по осуществлению сноса Аварийных многоквартирных домов, Многоквартирных домов в адресной программе, в которых расположены помещения, принадлежащие муниципальному образованию _____ (указать наименование муниципального образования, от имени которого выступает ОМСУ), а также обеспечить передачу Застройщику полномочий по осуществлению сноса Аварийных многоквартирных домов, Многоквартирных домов в адресной программе, в которых расположены помещения, принадлежащие Российской Федерации, субъекту Российской Федерации _____ (указать наименование субъекта Российской Федерации), муниципальному образованию _____ (указать наименование муниципального образования, отличного от муниципального образования, от лица которого выступает ОМСУ), В порядке и сроки, установленные в пункте 4.3.9 Договора.

[Пункт 3.4.3.14 включается в Договор в случае наличия в сносимых Аварийных многоквартирных домах помещений, находящихся в собственности муниципального образования, от имени которого выступает ОМСУ, иных публично-правовых образований.]

3.4.3.15. Осуществить следующие мероприятия по взаимодействию с правообладателями объектов недвижимости на Застроенной территории в сроки, предусмотренные Графиком мероприятий:

а) проведение разъяснительной работы с собственниками помещений в Аварийных многоквартирных домах, Многоквартирных домах в адресной программе и Нанимателями жилых помещений в таких домах об условиях, сроках, порядке переселения, в том числе порядке изъятия или выкупа помещений, размере возмещений, предоставления дополнительных мер поддержки (при наличии) и других условиях;

б) согласование с уполномоченными органами государственной власти Российской Федерации, субъектов Российской Федерации _____ (указать наименование субъекта Российской Федерации), уполномоченными органами местного муниципальных образований _____ (указать наименование муниципальных образований, отличных от муниципального образования, от лица которого

выступает ОМСУ), являющихся правообладателями объектов недвижимости на Застроенной территории, реализации мероприятий, предусмотренных Договором в отношении таких объектов недвижимости;

в) согласование с иными правообладателями Объектов инфраструктуры и земельных участков, на которых расположены такие объекты, реализации мероприятий, предусмотренных Договором в отношении таких объектов.

[В пункте 3.4.3.16 Договора указываются мероприятия в зависимости от состава объектов недвижимости на Застроенной территории и предусмотренных Договором обязательств Застройщика, ОМСУ в отношении таких объектов недвижимости.]

3.4.3.17. Предоставить Застройщику в соответствии с пунктом 3.1.4.7 Договора права на Объекты инфраструктуры и (или) земельные участки, на которых расположены Объекты инфраструктуры, право собственности на которые принадлежит муниципальному образованию _____ (указать наименование муниципального образования, от имени которого выступает ОМСУ), в случаях и объемах, требующихся для выполнения Застройщиком своих обязательств по Договору в отношении указанных Объектов инфраструктуры.

[Пункт 3.4.3.17 включается в Договор в случае наличия на Застроенной территории Объектов инфраструктуры, принадлежащих муниципальному образованию, от лица которого выступает ОМСУ, и подлежащих сносу, модернизации, иным подобным мероприятиям, если такие мероприятия Договором отнесены к обязательствам Застройщика.]

3.4.3.18. Оказать содействие Застройщику в приобретении в соответствии с пунктом 3.1.4.7 Договора прав на Объекты инфраструктуры и земельные участки, на которых расположены Объекты инфраструктуры, право собственности на которые не принадлежит муниципальному образованию _____ (указать наименование муниципального образования, от имени которого выступает ОМСУ), в случаях и объемах, требующихся для выполнения

Застройщиком своих обязательств по Договору в отношении указанных Объектов инфраструктуры.

[Пункт 3.4.3.18 включается в Договор в случае наличия на Застроенной территории Объектов инфраструктуры, не принадлежащих муниципальному образованию, от лица которого выступает ОМСУ, и подлежащих сносу, если такие мероприятия Договором отнесены к обязательствам Застройщика, и при этом такие объекты и земельные участки, на которых они расположены, не подлежат изъятию для муниципальных нужд для размещения объектов местного значения.]

3.4.3.19. Осуществить государственную регистрацию прав ОМСУ на Объекты недвижимости на Территории, приобретенных ОМСУ в соответствии с подпунктом «б» пункта 3.4.3.4, в случаях, если такие права или договоры, на основании которых приобретены такие права, подлежат государственной регистрации.

3.4.3.20. Осуществить в соответствии с земельным и гражданским законодательством образование земельных участков, если такое образование земельных участков, необходимо для выполнения основных обязательств ОМСУ по Договору.

[Рекомендуется в пункте 3.4.3.20 Договора установить обязательство ОМСУ по образованию земельных участков, которые необходимы для исполнения его основных обязательств по Договору.]

3.4.3.21. Осуществить в соответствии с земельным и гражданским законодательством установление сервитутов на Территории, необходимых для выполнения основных обязательств ОМСУ, а также сервитутов, необходимых для выполнения основных обязательств Застройщика, в случае, если для установления таких сервитутов необходимо принятие акта органа местного самоуправления.

[Рекомендуется в пункте 3.4.3.21 Договора отразить обязательство ОМСУ по установлению сервитутов, необходимых для исполнения его обязательств по Договору, а также по установлению

сервитутов, необходимых для исполнения обязательств Застройщика в случае необходимости принятия акта органа местного самоуправления.]

3.4.4. Обеспечить условия для исполнения Застройщиком обязательств по реализации мероприятий по комплексному развитию Территории в соответствии с Приложением 1 к Договору, Проектом планировки территории и Графиком мероприятий путем выполнения следующих обязательств:

3.4.4.1. Предоставить Застройщику для исполнения обязательств, установленных пунктом 3.1.5 Договора, без проведения торгов в соответствии с земельным законодательством на праве аренды земельные участки, расположенные в границах Застроенной территории и не предоставленные в пользование и (или) во владение гражданам и юридическим лицам, после утверждения Проекта планировки территории и Графика мероприятий и выполнения Застройщиком обязательств, установленных пунктами 3.1.4.3 и 3.1.4.5 Договора.

3.4.4.2. Принять или обеспечить в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, необходимые меры в соответствии со своими полномочиями для принятия уполномоченными органами местного самоуправления, и иными уполномоченными органами и организациями решений, необходимых выполнения Застройщиком своих обязательств по Договору, в том числе для получения Застройщиком всех требуемых разрешений, согласований для сноса, вывода из эксплуатации, строительства, объектов капитального строительства на Застроенной территории в соответствии с Приложением 4 к Договору.

3.4.4.3. Обеспечить в соответствии с программой комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры _____ (указать наименование программы), утвержденной _____ (указать орган местного самоуправления, утвердившего программу, наименование и реквизиты нормативного правового акта, утвердившего программу), за счет средств местного бюджета, средств организаций коммунального комплекса, субъектов естественных монополий:

а) строительство за границами Застроенной территории объектов коммунальной инфраструктуры, необходимых для обеспечения подключения (технологического присоединения) на границах Застроенной территории к объектам коммунальной инфраструктуры, построенным на такой территории в соответствии с Приложением 4 к Договору;

б) строительство в границах Застроенной территории объектов коммунальной инфраструктуры, необходимых для обеспечения подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства, в соответствии с Приложением 4 к Договору.

[Подпункт «б» пункта 3.4.4.3 включается в Договор при наличии в программе комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры муниципального образования соответствующих объектов коммунальной инфраструктуры. В этом случае рекомендуется относить указанное обязательство к обязательствам ОМСУ.]

3.4.4.4. Обеспечить в соответствии с программой комплексного развития транспортной инфраструктуры _____ (указать наименование программы) _____, утвержденной _____ (указать орган местного самоуправления, утвердивший программу, наименование и реквизиты нормативного правового акта, утвердившего программу), строительство в границах Застроенной территории объектов транспортной инфраструктуры в соответствии с Приложением 4 к Договору.

[Пункт 3.4.4.4 включается в Договор при наличии в программе комплексного развития транспортной инфраструктуры поселения, городского округа соответствующих объектов транспортной инфраструктуры. В этом случае рекомендуется относить указанное обязательство к обязательствам ОМСУ.]

3.4.4.5. Обеспечить в соответствии с программой комплексного развития социальной инфраструктуры _____ (указать наименование программы) _____, утвержденной _____ (указать орган местного самоуправления, утвердивший программу, наименование и реквизиты нормативного правового акта, утвердившего

программу), строительство в границах Застроенной территории объектов социальной инфраструктуры в соответствии с Приложением 4 к Договору.

[Пункт 3.4.4.5 включается в Договор при наличии в программе комплексного развития социальной инфраструктуры поселения, городского округа соответствующих объектов социальной инфраструктуры. В этом случае рекомендуется относить указанное обязательство к обязательствам ОМСУ.]

3.4.5. Принять в муниципальную собственность _____ (указать наименование муниципального образования, от имени которого выступает ОМСУ) в порядке, установленном пунктами 4.4 и 4.5 Договора, следующие созданные Застройщиком в рамках Договора объекты капитального строительства, иные объекты в соответствии с Графиком мероприятий:

3.4.5.1. Объекты инфраструктуры, созданные Застройщиком и передаваемые им в соответствии с пунктом 3.1.6.1 Договора, на условиях, указанных в пункте 4.4 Договора.

3.4.5.2. Объекты благоустройства, созданные Застройщиком и передаваемые им в соответствии с пунктом 3.1.6.2 Договора, на условиях, указанных в пункте 4.5 Договора.

3.4.6. Передавать Застройщику имеющиеся у ОМСУ дополнительные документы и сведения о состоянии Застроенной территории не позднее _____ (указать срок) рабочих дней с момента получения соответствующего запроса Застройщика.

3.4.7. Предоставить Застройщику за счет средств местного бюджета _____ (указать наименование муниципального образования) субсидию в размере _____ (указать сумму цифрами и прописью) рублей на возмещение полностью/частично (указать нужное) понесенных расходов на выполнение обязательств Застройщика по Договору _____ (указать предусмотренные Договором обязательства Застройщика, на возмещение которых полностью/частично предоставляется субсидия за счет средств местного бюджета) в сроки, установленные

Графиком мероприятий, и в порядке, установленном бюджетным законодательством.

[Пункт 3.4.7 включается в Договор в случае, если Договором предусматривается предоставление такой субсидии Застройщику. При этом такая субсидия не может предоставляться за счет средств местного бюджета, полученных в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 21 июля 2007 года № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства».]

3.4.8. Обеспечить предоставление Застройщику в соответствии с Федеральным законом от 21 июля 2007 года № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» субсидии на возмещение понесенных расходов на выполнение обязательств по созданию либо приобретению, а также передаче в государственную или муниципальную собственность благоустроенных жилых помещений для предоставления гражданам, переселяемым из Аварийных многоквартирных домов, по уплате возмещения за изымаемые жилые помещения в Аварийных многоквартирных домах, **именуемой в дальнейшем «Субсидия»**. Субсидия предоставляется по мере исполнения Застройщиком данных обязательств. Размер Субсидии определяется как _____ (указать размер) процентов нормативной стоимости переселения, рассчитанной исходя из общей площади жилых помещений, из которых осуществлено переселение граждан, и нормативной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения, определяемой по субъектам Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства и жилищно-коммунального хозяйства.

[Указанный в пункте 3.4.8 процент может составлять не более 25 процентов.]

4. Порядок исполнения основных обязательств Сторон

4.1. Обязательства Сторон по подготовке и утверждению Проекта планировки территории, установленные пунктами 3.1.1 и 3.2.1 Договора, осуществляются в следующем порядке:

4.1.1. Подготовка Проекта планировки территории осуществляется в соответствии с материалами и результатами инженерных изысканий, проводимых на основании постановления Правительства Российской Федерации от 31 марта 2017 г. № 402 «Об утверждении Правил выполнения инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, перечня видов инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, и о внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 19 января 2006 года № 20».

4.1.2. Подготовленный Застройщиком в соответствии с требованиями и сроком, указанными в пунктах 3.1.1 и 3.4.2 Договора, Проект планировки территории направляется Застройщиком ОМСУ для организации проверки и утверждения уполномоченным органом местного самоуправления _____ (указать наименование уполномоченного органа местного самоуправления).

4.1.3. ОМСУ в срок, установленный пунктом 3.4.1 Договора, обеспечивает проверку, а также утверждение подготовленного Застройщиком Проекта планировки территории уполномоченным органом местного самоуправления, указанным в пункте 4.1.2 Договора, при условии его соответствия требованиям законодательства, документам и (или) информации, указанным в пунктах 3.1.1 и 3.1.2 Договора, либо, в случае несоответствия Проекта планировки территории таким документам и информации, направляет Застройщику мотивированный отказ от утверждения Проекта планировки территории, в том числе полный перечень таких несоответствий, и предложение доработать Проект планировки территории. Отказ от утверждения Проекта планировки территории в иных случаях не допускается. Под несоответствием Проекта планировки территории документам и (или) информации, указанным в пунктах 3.1.1 и

3.1.2 Договора, понимается не связанное с выявленной недостоверностью информации о состоянии Застроенной территории, установленной Приложением 1 Договора, прямое противоречие Проекта планировки территории таким документам, информации и (или) неполнота отражения в Проекте планировки территории положений таких документов, информации.

4.1.4. В случае отказа ОМСУ от утверждения Проекта планировки территории в соответствии с пунктом 4.1.3 Договора Застройщик вносит изменения в Проект планировки территории в соответствии с перечнем несоответствий, указанных в таком отказе, и в течение _____ (указать срок) рабочих дней с момента получения такого отказа направляет ОМСУ доработанный Проект планировки территории для организации проверки и утверждения в соответствии с пунктом 4.1.3 Договора.

4.1.5. В случае несогласия Застройщика с отказом от утверждения Проекта планировки территории считается, что между Сторонами возник спор, подлежащий разрешению в соответствии с порядком разрешения споров между Сторонами, установленным разделом 6 Договора.

4.2. Обязательства Сторон по подготовке и согласованию Графика мероприятий, установленные пунктами 3.1.3 и 3.4.2 Договора, осуществляются в следующем порядке:

4.2.1. Подготовка Графика мероприятий осуществляется Застройщиком с учетом требований законодательства и условий Договора, в том числе установленного в пункте 1.4 Договора срока Договора, технологической и административной последовательности осуществления предусмотренных Договором мероприятий, а также обоснованности сроков осуществления отдельных действий, необходимых для реализации таких мероприятий.

4.2.2. ОМСУ в срок, установленный пунктом 3.4.2 Договора, обеспечивает проверку, а также согласование подготовленного Застройщиком Графика мероприятий при условии соответствия такого Графика мероприятий требованиям и условиям, указанным в пункте 4.2.1 Договора, или, в случае несоответствия Графика мероприятий указанным

требованиям, условиям, направляет Застройщику мотивированный отказ от согласования Графика мероприятий, в том числе полный перечень таких несоответствий, и предложение доработать График мероприятий. Отказ от согласования Графика мероприятий в иных случаях не допускается. Под несоответствием Графика мероприятий требованиям и условиям, указанным в пункте 4.2.1 Договора, понимается не связанное с выявленной недостоверностью информации о состоянии Застроенной территории, установленной Приложением 1 Договора, прямое противоречие Графика мероприятий таким требованиям, условиям и (или) неполнота отражения в Графике мероприятий таких требований, условий.

4.2.3. В случае отказа от согласования Графика мероприятий в соответствии с пунктом 4.2.2 Договора, Застройщик вносит изменения в График мероприятий в соответствии с перечнем несоответствий, указанных в таком отказе, и в течение _____ (указать срок) рабочих дней с момента получения такого отказа направляет ОМСУ доработанный График мероприятий для организации проверки и согласования в соответствии с пунктом 4.2.2 Договора.

4.2.4. В случае несогласия Застройщика с отказом об утверждении Графика мероприятий считается, что между Сторонами возник спор, подлежащий разрешению в соответствии с порядком разрешения споров между Сторонами, установленным разделом 6 Договора.

4.3. Обязательства Сторон, установленные пунктами 3.1.4 и 3.4.3 Договора, в отношении мероприятий на Застроенной территории, направленных на обеспечение жилищных и имущественных прав правообладателей объектов недвижимости, расположенных на Застроенной территории, и на приобретение Застройщиком прав на такие объекты недвижимости, исполняются в следующем порядке:

4.3.1. ОМСУ обязан уведомить Застройщика о предъявлении на основании пункта 3.4.3.1 Договора к собственникам помещений в Аварийных многоквартирных домах требований о сносе таких домов в

соответствии с частью 11 статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации в срок не позднее _____ (указать срок) рабочих дней с момента предъявления таких требований, а также о получении указанными собственниками в установленный срок разрешений на строительство, снос указанных домов в срок не позднее _____ (указать срок) рабочих дней с момента предоставления такого разрешения уполномоченным органом местного самоуправления _____ (указать наименование такого органа).

[Пункт 4.3.1 включается в Договор в случае, если в Договор включен пункт 3.4.3.1.]

4.3.2. При исполнении обязательств, установленных пунктами 3.1.4.1 и 3.1.4.8 Договора, Застройщик направляет в уполномоченный орган местного самоуправления _____ (указать наименование такого органа) ходатайство об изъятии для муниципальных нужд земельных участков, на которых расположены Аварийные многоквартирные дома, и помещений в таких многоквартирных домах, ходатайство об изъятии для муниципальных нужд земельных участков и расположенных на них объектов недвижимости для размещения объектов местного значения, **именуемые далее совместно «Ходатайство об изъятии»**, в порядке, установленном статьей 56⁴ Земельного кодекса Российской Федерации и приказом Минэкономразвития России от 23 апреля 2015 года № 250 «Об утверждении требований к форме и содержанию ходатайства об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд, состава прилагаемых к нему документов, а также порядка и способов подачи ходатайства об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд и прилагаемых к нему документов в форме электронных документов с использованием информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" и требований к их формату».

4.3.3. Представление Ходатайства об изъятии, рассмотрение такого ходатайства уполномоченным органом местного самоуправления и принятие Решения об изъятии аварийной недвижимости, Решения об изъятии для

размещения объектов местного значения осуществляются в порядке, установленном земельным законодательством и жилищным законодательством, с учетом пункта 4.3.4 Договора.

4.3.4. Решение об изъятии аварийной недвижимости, Решение об изъятии для размещения объектов местного значения в соответствии с Ходатайством об изъятии принимается в отношении объектов недвижимого имущества, указанных в Ходатайстве об изъятии, а в случае, если изымаемые по Ходатайству об изъятии в соответствии с Приложением 4 к Договору помещения находятся в составе многоквартирного дома, иного здания и составляют лишь часть подлежащих изъятию помещений в таком доме, ином здании или по Ходатайству об изъятии изымается лишь часть долей в праве общей собственности на земельные участки, то Решение об изъятии аварийной недвижимости, Решение об изъятии для размещения объектов местного значения принимается в отношении всех помещений в таком доме, ином здании, всего земельного участка.

4.3.5. Соглашения об изъятии для муниципальных нужд помещений в Аварийных многоквартирных домах и земельных участков, на которых расположены данные дома, заключаемые в соответствии с пунктами 3.1.4.2 и подпунктом «а» пункта 3.4.3.4 Договора Застройщиком, ОМСУ и собственниками таких помещений, земельных участков, а также соглашения об изъятии для муниципальных нужд иных объектов недвижимого имущества для размещения объектов местного значения, заключаемые в соответствии с пунктами 3.1.4.9 и подпунктом «а» пункта 3.4.3.10 Договора ОМСУ, Застройщиком и собственниками, правообладателями таких объектов недвижимого имущества, **именуемые далее совместно «Соглашения об изъятии»**, заключаются по формам, согласованным Застройщиком и уполномоченным органом местного самоуправления _____ (указать наименование такого органа).

[Форма Соглашения об изъятии в случае изъятия жилого помещения должна содержать условия, предусмотренные статьей 56⁹ Земельного

кодекса Российской Федерации и частью 6 статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации в части согласованного сторонами такого соглашения условия о сохранении права пользования изымаемым жилым помещением собственником такого помещения, если указанный собственник не имеет в собственности иных жилых помещений, на срок до шести месяцев после предоставления возмещения за изымаемое жилое помещение, включаемое в указанное Соглашение об изъятии по заявлению этого собственника.]

4.3.6. Если собственник изымаемого объекта недвижимого имущества не заключил в порядке, установленном земельным законодательством, жилищным законодательством, Соглашение об изъятии, в том числе по причине несогласия с Решением об изъятии аварийной недвижимости, Решения об изъятии для размещения объекта местного значения, ОМСУ или Застройщик, в случае изъятия объекта недвижимого имущества по ходатайству Застройщика, в срок, установленный частью 9 статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации в отношении помещений в многоквартирных домах и частью 10 статьи 56¹⁰ Земельного кодекса Российской Федерации в отношении иных объектов недвижимости, но не позднее срока, установленного Графиком мероприятий, обращается в суд с иском о принудительном изъятии такого объекта недвижимого имущества на основании решения суда.

4.3.7. Жилые помещения, предоставляемые Застройщиком гражданам, имеющим в собственности жилые помещений в Аварийных многоквартирных домах, в рамках исполнения обязательства в соответствии с пунктом 3.1.4.3 Договора или передаваемые Застройщиком муниципальному образованию в соответствии с пунктом 3.1.4.5 Договора, должны соответствовать обязательным требованиям законодательства, в том числе техническими регламентами, строительными нормами и правилами, другими обязательными санитарными и техническими правилами, и «Рекомендуемому перечню характеристик проектируемых (строящихся) и

приобретаемых жилых помещений, которые будут предоставлены гражданам в рамках реализации региональной адресной программы по переселению граждан из аварийного жилищного фонда» (приложение 2 к Методическим рекомендациям по разработке региональной адресной программы по переселению граждан из аварийного жилищного фонда, признанного таковым до 1 января 2017 года), утвержденному приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 31 января 2019 года № 65/пр, а также обеспечивать доступность помещений для маломобильных групп населения, в том числе предусматривать преимущественное предоставление гражданам, относящимся к маломобильным группам населения, жилых помещений на первом этаже или при их согласии на втором этаже многоквартирных домов.

4.3.8. Согласование с уполномоченным органом местного самоуправления перечня жилых помещений, передаваемых Застройщиком в соответствии с пунктом 3.1.4.5 Договора, **именуемый далее «Перечень жилых помещений»**, осуществляется в следующем порядке:

4.3.8.1. Уполномоченный орган местного самоуправления не позднее _____ (указать срок) рабочих дней с момента получения от Застройщика Перечня жилых помещений обеспечивает проверку характеристик жилых помещений, указанных в Перечне жилых помещений, а также согласует Перечень жилых помещений при условии соответствия жилых помещений требованиям и рекомендациям, указанным в пункте 4.3.7 Договора, или в случае несоответствия жилых помещений указанным требованиям, рекомендациям направляет Застройщику мотивированный отказ от согласования Перечня помещений, в том числе полный перечень таких несоответствий, и предложение устранить такие несоответствия или заменить в указанном перечне несоответствующие жилые помещения на другие жилые помещения, соответствующие указанным требованиям, рекомендациям. Отказ от согласования Перечня жилых помещений в иных случаях не допускается.

4.3.8.2. В случае отказа от согласования Перечня жилых помещений в соответствии с пунктом 4.3.8.1 Договора Застройщик устраняет указанные в таком отказе несоответствия или заменяет в указанном перечне несоответствующие жилые помещения на другие жилые помещения, соответствующие требованиям и рекомендациям, указанным в пункте 4.3.7 Договора, и в течение _____ (указать срок) рабочих дней с момента получения такого отказа направляет уполномоченному органу местного самоуправления доработанный Перечень жилых помещений для проверки и согласования в соответствии с пунктом 4.3.8.1 Договора.

4.3.8.3. В случае несогласия Застройщика с отказом о согласовании Перечня жилых помещений считается, что между Сторонами возник спор, подлежащий разрешению в соответствии с порядком разрешения споров между Сторонами, установленным разделом 6 Договора.

4.3.9. Передача Застройщику полномочий на снос многоквартирного дома в соответствии с пунктом 3.4.3.14 Договора, осуществляется в соответствии с заявкой Застройщика по формам, указанным в Приложении 5 к Договору, не позднее _____ (указать срок) с момента поступления такой заявки, но не ранее исполнения Застройщиком обязательства, указанного в пункте 3.1.4.5 Договора.

4.3.10. В случае отказа ОМСУ передать Застройщику помещения в соответствии с заявкой, указанной в пункте 4.3.9 Договора, считается, что между Сторонами возник спор, подлежащий разрешению в соответствии с порядком разрешения споров между Сторонами, установленным разделом 6 Договора.

4.4. Объекты коммунальной, транспортной, социальной инфраструктуры, предназначенные для обеспечения Застроенной территории, созданные Застройщиком и передаваемые Застройщиком в муниципальную собственность в соответствии с пунктом 3.1.6.1 Договора, **именуемые далее совместно «Передаваемые объекты инфраструктуры»**, передаются на следующих условиях и в следующем порядке:

4.4.1. Безвозмездно в муниципальную собственность передаются следующие Передаваемые объекты инфраструктуры:_____ (указать виды Передаваемых объектов инфраструктуры).

4.4.2. Возмездно в муниципальную собственность передаются следующие Передаваемые объекты инфраструктуры:_____ (указать виды Передаваемых объектов инфраструктуры). Стоимость таких Передаваемых объектов инфраструктуры определяется в соответствии со сметной стоимостью создания таких объектов.

4.4.3. Передаваемые объекты инфраструктуры передаются после получения Застройщиком разрешения на ввод таких объектов капитального строительства в эксплуатацию в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности с учетом пункта 4.4.4 Договора.

4.4.4. Передача Передаваемых объектов инфраструктуры может осуществляться после получения разрешения на ввод в эксплуатацию в отношении каждого отдельного такого объекта/ по результатам реализации отдельного этапа проекта развития Застроенной территории, предусмотренного Графиком мероприятий/ по окончании проекта развития Застроенной территории в целом (выбрать нужное).

4.4.5. Передача Передаваемых объектов инфраструктуры осуществляется по Акту приема-передачи по форме, установленной Приложением 6 к Договору.

4.5. Передача Застройщиком в муниципальную собственность объектов благоустройства, некапитальных строений, сооружений в соответствии с пунктом 3.1.6.2 Договора осуществляется безвозмездно по Акту приема-передачи по форме, установленной Приложением 7 к Договору.

4.6. В соответствии с гражданским законодательством Застройщиком устанавливается гарантийный срок:

4.6.1. Пять лет - на жилые помещения, передаваемые Застройщиком третьим лицам на основании пунктов 3.1.4.3, 3.1.4.5.

4.6.2. Три года - на объекты инфраструктуры, передаваемые Застройщиком третьим лицам на основании пункта 3.1.6 Договора.

4.6.3. Два года - на объекты благоустройства, передаваемые Застройщиком третьим лицам на основании пункта 3.1.6 Договора.

4.7. В отношении указанного в пункте 4.6 Договора гарантийного срока и правил его действия применяются нормы статей 754 –757 Гражданского кодекс Российской Федерации.

4.8. Согласование с уполномоченным органом местного самоуправления проектной документации, в том числе сметной стоимости, в случае, указанном в пункте 3.1.5.2 Договора, осуществляется в соответствии с актами субъекта Российской Федерации и (или) муниципального образования, устанавливающими порядок согласования проектной документации, в том числе сметной стоимости, с органами местного самоуправления: _____ (указать наименования и реквизиты актов).

4.9. В ходе реализации Договора Застройщик вправе запрашивать у ОМСУ информацию (в том числе в письменной форме), которая необходима Застройщику для исполнения его обязательств по Договору и которой обладают или должны обладать органы местного самоуправления, в состав которых входит ОМСУ, или организации, подведомственные таким органам, либо иные органы местного самоуправления, государственные органы и подведомственные таким государственным органам или органам местного самоуправления организации, а ОМСУ обязан предоставить Застройщику запрашиваемую информацию Застройщику:

4.9.1. В течение _____ рабочих дней (указать срок) с даты получения соответствующего запроса Застройщика в случае, если запрашиваемая информация находится или должна находиться в распоряжении органов местного самоуправления, в состав которых входит ОМСУ, или организаций, подведомственных таким органам.

4.9.2. В течение _____ рабочих дней (указать срок) с даты получения соответствующего запроса Застройщика в случае, если запрашиваемая информация находится или должна находиться в распоряжении иных органов местного самоуправления, государственных органов и подведомственных таким государственным органам или органам местного самоуправления организаций.

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

4.10.1. Принимать участие по запросу одной Стороны к другой Стороне в переговорах Сторон, в том числе с участием заинтересованных третьих лиц, по вопросам, связанным с исполнением обязательств Сторон по Договору.

4.10.2. Предоставлять по запросу одной Стороны к другой Стороне необходимые разъяснения (в том числе в письменной форме) в отношении социальных, экономических, финансовых, законодательных, имущественных, правовых, технических, экологических и иных условий, целей и механизмов по вопросам, связанным с исполнением обязательств Сторон по Договору, за исключением вопросов, связанных с незаконным вмешательством в хозяйственную деятельность Сторон.

4.11. Материалы и документы, подготовленные Сторонами в ходе исполнения своих обязательств по Договору, направляются другой Стороне в _____ (указать нужное: в письменной форме заказным письмом по указанным в разделе 10 Договора адресам Сторон и (или) в электронной форме по адресам электронной почты Сторон.) В соответствии с требованиями раздела 8 Договора.

[В пункте 4.11 способы направления материалов и документов могут быть дифференцированы в отношении различных видов материалов, документов. Например, может быть предусмотрено, что Проект планировки территории, подлежащий утверждению ОМСУ, направляется только в письменной форме заказным письмом; График мероприятий, подлежащий согласованию ОМСУ, - как в письменной форме заказным

письмом, так и по электронной почте; запросы на предоставление информации - по электронной почте и т.д.]

4.12. При исполнении обязательств по Договору Застройщик ежеквартально, не позднее _____ (указать срок) дней по истечении отчетного квартала предоставляет отчетность по осуществлению им мероприятий, предусмотренных Договором, по форме, предусмотренной Приложением 8 к Договору.

4.13. В случае, если Договором не установлен порядок исполнения отдельных обязательств Сторон, исполнение таких обязательств осуществляется Сторона в порядке, предусмотренном законодательством, иными нормативными правовыми актами.

5. Действие Договора. Изменение и прекращение Договора

5.1. Договор вступает в силу со дня подписания и действует до истечения срока Договора, установленного пунктом 1.4 Договора. Указанный срок начинает течь с момента утверждения в соответствии с пунктом 3.4.1 Договора Проекта планировки территории.

[В пункте 5.1 рекомендуется установить срок следующим образом:

- разделить момент вступления Договора в силу и срок действия Договора;

- с момента вступления Договора в силу стороны обязаны выполнить обязательства по разработке и утверждению Проекта планировки в сроки, установленные непосредственно Договором для данного мероприятия (в пунктах 3.1.1 и 3.4.1 Договора);

- после утверждения Проекта планировки начинает течь общий срок действия Договора, установленный пунктом 1.4 Договора, внутри которого согласно утвержденному Графику мероприятий сторонами будут распределены сроки выполнения отдельных мероприятий Застройщиком и ОМСУ по развитию застроенной территории.

Такое предложения связано с тем, что именно в период подготовки Проекта планировки могут быть выявлены основные риски реализации Договора в связи с выявлением недостоверности информации о состоянии Застроенной территории, в том числе препятствующие его реализации. Для урегулирования вопроса и снятия таких рисков в соответствии с пунктом 5.5 Договора может потребоваться время, которое невозможно заранее запланировать. Кроме того, в случае, если выявленные обстоятельства препятствуют исполнению Договора, пунктом 5.8.4 Договора предусмотрена возможность расторжения Договора одной из Сторон.]

5.2. Срок Договора подлежит корректировке путем его автоматического продления без заключения дополнительного соглашения Сторон в порядке, установленном пунктами 5.4.1 и 5.4.2 Договора, по следующим основаниям:

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

5.2.1.1. Природные явления (которые носят чрезвычайный и непредотвратимый при данных условиях характер).

5.2.1.2. Забастовки, несанкционированные и санкционированные собрания, митинги, демонстрации, шествия или пикетирования, которые не были организованы какой-либо Стороной и (или) разрешены органами местного самоуправления _____ (указать наименование муниципального образования).

5.2.1.3. Военные действия, война (объявленная или нет), террористические акты, государственные перевороты, общественные беспорядки.

5.2.1.4. Эпидемии и (или) пандемии, радиоактивное, химическое или биологическое заражение либо ударные волны вследствие применения сверхзвукового оборудования.

5.2.1.5. Национализация, реквизиция или изъятие для государственных или муниципальных нужд имущества Застройщика и (или)

лиц, привлеченных Застройщиком для выполнения его обязательств по Договору, и (или) организаций, средства которых привлечены Застройщиком для выполнения его обязательств по Договору.

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

5.2.1.7. Иные чрезвычайные и непредотвратимые при данных условиях обстоятельства.

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

5.2.2.1. Изменение положений законодательства Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных правовых актов в части порядка, и (или) условий налогообложения, налоговых ставок, и (или) бухгалтерского учета в отношении строительства, а также увеличение совокупной налоговой нагрузки на Застройщика по сравнению с порядком и (или) условиями совокупной налоговой нагрузкой, которые имели место на дату подписания Договора, а также в части требований к строительству, объектов капитального строительства, в том числе к объему работ, достаточному для ввода в объекта в эксплуатацию, санитарных, технических, экологических и иных норм и правил, обязательных для применения Застройщиком и (или) привлеченными им лицами для исполнения обязательств Застройщика по Договору;

5.2.2.2. Незаконные действия и (или) бездействие органов государственной власти, органов местного самоуправления, ресурсоснабжающих организаций, иных органов и организаций, от которых зависит выполнение Застройщиком его обязательств по Договору, включая

вмешательство любого указанного органа, организации в хозяйственную деятельность Застройщика, незаконный отказ в предоставлении, принятии заявлений на предоставление или просрочка предоставления государственных, муниципальных услуг, иных согласований, разрешений, одобрений; незаконный отказ или просрочка в утверждении любой документации, осуществлении иных обязательных процедур, в том числе при выдаче технических условий подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения или акта о подключении (технологическом присоединении) объектов капитального строительства, при фактическом подключении (технологическом присоединении) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (включая временное технологическое присоединение к сетям на стадии строительства).

5.3. Автоматическое продление срока Договора в связи с наступлением указанных в пунктах 5.2.1 и 5.2.2 Договора обстоятельств непреодолимой силы, особых обстоятельств осуществляется на срок, равный сроку действия таких обстоятельств и их последствий, а также устранения их последствий.

5.4. Автоматическое продление срока Договора в связи с наступлением указанных в пунктах 5.2.1 и 5.2.2 Договора обстоятельств непреодолимой силы, особых обстоятельств осуществляется в следующем порядке:

5.4.1. В связи с наступлением обстоятельств непреодолимой силы:

5.4.1.1. Сторона, исполнению обязанностей которой препятствует обстоятельство непреодолимой силы, обязана в разумно короткий срок, который в любом случае не должен превышать _____ (указать срок) рабочих дней с момента наступления соответствующего обстоятельства непреодолимой силы, уведомить об этом другую Сторону.

5.4.1.2. Указанное уведомление должно содержать описание обстоятельства непреодолимой силы, информацию о воздействии обстоятельства непреодолимой силы на исполнение обязанностей по Договору.

5.4.1.3. Сторона, исполнению обязанностей которой препятствовало обстоятельство непреодолимой силы, прилагает все разумные усилия для минимизации неблагоприятных последствий такого обстоятельства и возобновления исполнения обязанностей по Договору.

5.4.1.4. Стороны в течение _____ (указать срок) рабочих дней с момента получения любой из Сторон уведомления, указанного в пункте 5.4.1.1 Договора, обязаны организовать совместное совещание для обсуждения обстоятельства непреодолимой силы и его последствий и, в той мере, в которой это возможно, определить наиболее эффективный порядок взаимодействия Сторон для возобновления исполнения Стороной, исполнению обязательств которой препятствовало обстоятельство непреодолимой силы, своих обязанностей по Договору, включая меры по минимизации последствий такого обстоятельства, а также изменение срока Договора, необходимое в связи с наступлением и (или) для устранения последствий наступления обстоятельства непреодолимой силы.

5.4.1.5. Если по результатам указанного в пункте 5.4.1.4 Договора совместного совещания Стороны не смогли прийти к соглашению относительно порядка взаимодействия Сторон в связи с наступлением и (или) для устранения последствий наступления обстоятельства непреодолимой силы и изменения срока Договора, считается, что между Сторонами возник спор, подлежащий разрешению в соответствии с порядком разрешения споров между Сторонами, установленным разделом 6 Договора.

5.4.1.6. В случае возникновения спора в отношении факта наступления обстоятельства непреодолимой силы и (или) его продолжительности подтверждением наступления такого обстоятельства и (или) его продолжительности может являться подтверждение, полученное Стороной от третьих лиц, которые имеют необходимую квалификацию в соответствующей области.

5.4.2. В связи с наступлением особых обстоятельств:

5.4.2.1. Узнав о наступлении особого обстоятельства, Застройщик в разумно короткий с учетом сложившихся условий обязан направить ОМСУ уведомление об особом обстоятельстве, которое должно содержать следующую информацию и обосновывающие материалы:

а) описание особого обстоятельства и причин его наступления, а также обоснование отсутствия у Застройщика возможности избежать наступления такого обстоятельства и (или) последствий его наступления;

б) предлагаемые изменения условий, срока Договора и (или) сроков осуществления отдельных обязательств по Договору, необходимые для устранения последствий особого обстоятельства.

5.4.2.2. Если уведомление Застройщика об особом обстоятельстве соответствует требованиям к содержанию уведомления, указанным в пункте 5.4.2.1 Договора, ОМСУ в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения такого уведомления обязан направить Застройщику ответ, подтверждающий согласие на изменение условий, срока Договора и (или) сроков осуществления отдельных обязательств по Договору (согласование), либо отказ в таком согласовании с указанием причин отказа.

5.4.2.3. При несогласии Застройщика с отказом ОМСУ на изменение условий, срока Договора и (или) сроков осуществления отдельных обязательств по Договору считается, что между Сторонами возник спор, подлежащий разрешению в соответствии с порядком разрешения споров между Сторонами, установленным разделом 6 Договора.

5.5. В случае, если при подготовке Застройщиком, утверждении ОМСУ Проекта планировки территории, в том числе в результате проведения инженерных изысканий, других обследований для подготовки Проекта планировки территории, или в ходе выполнения Застройщиком, ОМСУ иных обязательств по Договору выявилась недостоверность информации о состоянии Застроенной территории, зафиксированной Сторонами в Приложении 1 к Договору в соответствии с подпунктом «а» пункта 4 Преамбулы, именуемая в дальнейшем «**Недостоверность информации о**

состояния Застроенной территории», Стороны не позднее _____
(указать срок) достигают соглашения о внесении изменений в Приложение 1 к Договору, отражающих информацию о выявленном состоянии Застроенной территории, и реализации следующих мероприятий:

5.5.1. Продолжение реализации Сторонами обязательств по Договору в соответствии с выявленной информацией о состоянии Застроенной территории при условии, что Недостоверность информации о состоянии Застроенной территории не влечет для Сторон неустранимых последствий, препятствующих или существенно ограничивающих возможность выполнения обязательств по Договору, и (или) необходимость выполнения существенных дополнительных работ (предоставления существенных дополнительных услуг), несения дополнительных расходов.

5.5.2. Заключить соглашение в соответствии с пунктом 7.5 Договора, предусматривающее компенсирующие мероприятия, в случае, если Недостоверность информации о состоянии Застроенной территории влечет для Застройщика существенные дополнительные работы (услуги), расходы.

5.5.3. Если Стороны не смогли прийти к соглашению в срок, указанный в пункте 7.7 Договора, считается, что между Сторонами возник спор, подлежащий разрешению в соответствии с порядком разрешения споров между Сторонами, установленным разделом 6 Договора.

5.6. Срок Договора подлежит продлению без заключения дополнительного соглашения Сторон по требованию Застройщика в связи с просрочкой исполнения ОМСУ сроков исполнения обязательств, предусмотренных Графиком мероприятий, в соответствии с пунктом 7.9 Договора.

5.7. Все изменения Договора, за исключением случаев, предусмотренных пунктами 5.2 и 5.6 Договора, осуществляются путем подписания Сторонами дополнительных соглашений, являющихся неотъемлемой частью Договора и обязательными к исполнению.

5.8. Действие Договора прекращается досрочно по одному из следующих оснований:

5.8.1. По соглашению сторон, оформляемому путем составления единого письменного документа, подписанного Сторонами.

5.8.2. В связи с односторонним отказом ОМСУ от исполнения Договора по основаниям, указанным в пунктах 1 и 2 части 9 статьи 46² Градостроительного кодекса Российской Федерации, в случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения Застройщиком любого из обязательств, предусмотренных пунктами 3.1.1, 3.1.3, 3.1.4.3, 3.1.4.5, 3.1.5.1 - 3.1.5.5, 3.1.6.1 Договора.

5.8.3. В связи с односторонним отказом Застройщика от исполнения Договора по основаниям, указанным в пунктах 1 и 2 части 10 статьи 46² Градостроительного кодекса Российской Федерации, в случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения ОМСУ любого из обязательств, предусмотренных пунктами 3.4.1, 3.4.2, 3.4.3.1, 3.4.3.2, 3.4.3.3, 3.4.3.5, 3.4.4.1, 3.4.4.3 - 3.4.4.5, 3.4.7, 3.4.8 Договора.

5.8.4. В связи с расторжением Договора Стороной в соответствии со статьей 451 Гражданского кодекса Российской Федерации в случае, если при подготовке Застройщиком, утверждении ОМСУ Проекта планировки территории, в том числе в результате проведения инженерных изысканий, других обследований для подготовки Проекта планировки территории, или в ходе выполнения Застройщиком, ОМСУ иных обязательств по Договору выявилась Недостоверность информации о состоянии Застроенной территории, которая влечет для Застройщика, ОМСУ неустранимые последствия, препятствующие или существенно ограничивающие возможность исполнения обязательств по Договору.

5.8.5. По иным основаниям, предусмотренным федеральными законами.

5.9. При одностороннем отказе от исполнения Договора Договор считается расторгнутым через 90 календарных дней после направления Стороной соответствующего уведомления другой Стороне заказным письмом.

5.10. В случае одностороннего отказа Стороны от Договора в соответствии с пунктами 5.8.2 и 5.8.3 Договора указанная Сторона вправе требовать возмещения убытков, причиненных расторжением Договора.

5.11. В случае расторжения Договора в соответствии с пунктом 5.8.4 Договора Застройщик вправе потребовать возврата уплаченной им цены Договора за вычетом фактически понесенных ОМСУ расходов, связанных с исполнением обязательств по Договору. Иные последствия расторжения Договора определяются Сторонами на основании пункта 7.7 Договора.

6. Порядок разрешения споров между Сторонами

6.1. Все споры, разногласия или требования, возникающие из Договора или в связи с ним, в том числе касающиеся его исполнения, нарушения, расторжения, недействительности, **именуемые в дальнейшем «Споры»**, должны разрешаться с применением досудебного порядка разрешения споров.

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

6.3. Согласительные процедуры в рамках досудебного порядка разрешения споров включают проведение совместных совещаний с целью выработки решений с учетом существа отношений Сторон и обстоятельств, изложенных в Преамбуле Договора. Участниками совещаний в любом случае должны быть руководители (или их заместители) обеих Стороны, специалисты обеих Сторон по вопросам, имеющим отношение к предмету Спор.

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

6.4.1. Описание предмета Спор.

6.4.2. Требования Требующей Стороны по предмету Спор.

6.4.3. Обоснование требований Требующей Стороны.

6.4.4. Дату проведения совещания для рассмотрения требований Требующей Стороны, которая не может быть позднее _____ (указать срок) с момента получения уведомления Отвечающей Стороной.

6.4.5. Место проведения совещания и предполагаемый состав участников совещания.

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

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

6.7. Если Отвечающая Сторона не предоставила ответ на уведомление в соответствии с пунктом 6.4 Договора, либо совместное совещание не состоялось, либо при проведении совещания решение по Споры не было согласовано Сторонами, согласительные процедуры, предусмотренные настоящим разделом Договора, считаются исчерпанными при отсутствии соглашения Сторон об ином, и любая Сторона вправе передать Спор на рассмотрение соответствующего арбитражного суда.

7. Ответственность Сторон

7.1. ОМСУ, не исполнивший Договор или исполнивший его ненадлежащим образом, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение Договора оказалось невозможным вследствие наступления особого обстоятельства, обстоятельства непреодолимой силы или действий

(бездействий) Застройщика либо привлеченных им лиц, кроме случаев, когда законодательством Российской Федерации или Договором прямо предусмотрены иные основания ответственности.

7.2. Застройщик, не исполнивший Договор или исполнивший его ненадлежащим образом, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие наступления особого обстоятельства, обстоятельства непреодолимой силы или действий (бездействий) ОМСУ или какого-либо органа публичной власти, кроме случаев, когда законодательством Российской Федерации или Договором прямо предусмотрены иные основания ответственности.

7.3. В случаях, предусмотренных пунктами 7.1 и 7.2 Договора, Сторона имеет право на возмещение убытков, возникших в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения другой Стороной обязательств по Договору, а также выплату неустойки в соответствии с пунктом 7.9 Договора. Возмещение убытков и (или) выплата неустойки не освобождает Сторону от исполнения своих обязательств по Договору.

7.4. В случае виновного неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств Застройщика по переселению граждан из Аварийных многоквартирных домов, Застройщик обязан возместить убытки в полном объеме, возникшие в результате такого неисполнения или ненадлежащего исполнения. В указанном случае требование пункта 7.9 Договора о неустойке не применяется.

7.5. В случае, если до утверждения ОМСУ Проекта планировки территории, в том числе в результате проведения Застройщиком инженерных изысканий, других обследований для подготовки Проекта планировки территории, или в ходе выполнения Застройщиком иных обязательств по Договору выявилась Недостоверность информации о состоянии Застроенной территории, которая влечет существенные дополнительные работы (услуги) и (или) расходы, которые составляют не менее _____ (указать цифру и прописью), для исполнения обязательств Застройщика по Договору, ОМСУ обязан по

письменному соглашению с Застройщиком, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора, осуществить одно или несколько из следующих компенсирующих мероприятий в порядке и сроки, предусмотренные указанным соглашением:

7.5.1. Обеспечить проведение в установленном порядке процедуры по внесению изменений в Проект планировки территории, и (или) местные нормативы градостроительного проектирования, и (или) правила землепользования и застройки в части изменений в отношении Застроенной территории градостроительного регламента и (или) расчетных показателей обеспечения объектами социального и коммунально-бытового назначения, объектами инженерной инфраструктур (при отсутствии нормативов градостроительного проектирования) в случае, если такие изменения обеспечивают устранение таких дополнительных работ (услуг), расходов или снижение объемов таких дополнительных работ (услуг), расходов до уровня, оговоренного Сторонами, либо обеспечивают возможность компенсировать Застройщику такие дополнительные расходы.

7.5.2. Провести (предоставить) своими силами и за счет муниципального имущества, местного бюджета и (или) силами и за счет имущества, средств привлеченных лиц (за исключением Застройщика) такие дополнительные работы (услуги).

7.5.3. Компенсировать Застройщику такие дополнительные расходы за счет средств местного бюджета.

7.5.4. Предпринять иные меры для устранения таких дополнительных работ (услуг), расходов или снижения объемов таких дополнительных работ (услуг), расходов до уровня, оговоренного Сторонами либо обеспечения возможности компенсировать Застройщику такие дополнительные расходы.

7.6. При выявлении Застройщиком Недостоверности информации о состоянии Застроенной территории Застройщик в срок не более _____ (указать срок) рабочих дней с момента выявления такой недостоверности обязан направить ОМСУ уведомление о выявленной

Недостоверности информации о состоянии Застроенной территории, которое должно содержать следующие сведения:

7.6.1. Описание выявленной Недостоверности информации о состоянии Застроенной территории, обоснование последствий такой недостоверности для исполнения обязательств Застройщика.

7.6.2. Предварительные примерные оценки, расчеты, обоснования в отношении возникающих для Застройщика в связи с такой Недостоверностью информации о состоянии Застроенной территории последствий, в том числе перечень дополнительных работ (услуг), смета на их выполнение (предоставление), оценка дополнительных расходов.

7.6.3. Сведения о сумме страхового возмещения, которое Застройщик получил или ожидает получить в соответствии с договором имущественного страхования в связи с Недостоверностью информации о состоянии Застроенной территории (при наличии соответствующего договора имущественного страхования).

7.6.4. Предложения Застройщика в отношении мер по устранению ОМСУ последствий Недостоверности информации о состоянии Застроенной территории.

7.7. Указанное в пункте 7.5 Договора соглашение Застройщика и ОМСУ о реализации ОМСУ компенсирующих мероприятий должно быть согласовано и подписано Сторонами не позднее _____ (указать срок) с момента получения ОМСУ уведомления Застройщика о выявленной Недостоверности информации о состоянии Застроенной территории.

7.8. Если Стороны не смогли прийти к соглашению в срок, указанный в пункте 7.7 Договора, считается, что между Сторонами возник спор, подлежащий разрешению в соответствии с порядком разрешения споров между Сторонами, установленным разделом 6 Договора.

7.9. В случае виновного нарушения Стороной сроков исполнения обязательств, установленных Графиком мероприятий, такая Сторона обязана уплатить по требованию другой Стороны неустойку в размере _____

(указать размер, например, 1/300 (одной трехсотой) ключевой ставки Банка России, действующей на дату уплаты неустойки) за каждый день указанной просрочки. Вместо уплаты неустойки Застройщик вправе потребовать от ОМСУ продления сроков Договора в соответствии с пунктом 5.6 Договора.

7.10. В случае просрочки исполнения Графика мероприятий виновная в просрочке Сторона не позднее _____ (указать срок) с момента указанной просрочки направляет другой Стороне уведомление о такой просрочке и планируемых сроках исполнения соответствующих просроченных обязательств с приложением обосновывающих документов.

7.11. Другая Сторона не позднее _____ (указать срок) с даты получения уведомления виновной Стороны о просрочке исполнения Графика мероприятий либо по истечении срока, указанного в пункте 7.10 Договора, если такое уведомление не было получено, направляет виновной Стороне требование об уплате неустойки либо уведомление Застройщика о соответствующем продлении сроков Договора в соответствии с пунктом 7.9 Договора.

7.12. Обеспечение исполнения обязательств Застройщика по Договору предоставлено Застройщиком до заключения Договора в соответствии с соглашением об обеспечении исполнения Договора _____ (указать реквизиты такого соглашения).

[Пункт 7.12 включается в Договор по выбору ОМСУ, если предоставление такого обеспечения является существенным условием заключения Договора.]

8. Информационное взаимодействие Сторон

8.1. Обо всех изменениях в платежных и почтовых реквизитах, иной контактной информации Стороны обязаны незамедлительно извещать друг друга. Действия, произведенные по старым адресам и счетам до поступления уведомлений об их изменениях, засчитываются во исполнение обязательств Сторон по Договору.

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

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

8.4. В случае, когда Договором прямо предусмотрено направление определенного уведомления или иного сообщения, такое сообщение должно содержать наименование, указанное в Договоре и (или) соответствующее содержанию сообщения. В случае несоблюдения указанного в настоящем пункте требования направляющая сообщение Сторона несет риск вызванных этим неблагоприятных для нее последствий (включая отказ другой Стороны в рассмотрении такого сообщения до устранения указанных недостатков).

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

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

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

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

9. Прочие условия Договора

9.1. В Договоре год означает календарный год с 1 января до 31 декабря (включая 31 декабря), а в случае, когда соответствующий срок, измеряемый в годах, начинается с даты иной, чем 1 января, то период с даты начала течения срока по ту же дату календарного года (или наиболее близкую дату календарного месяца, если необходимая дата отсутствует в соответствующем календарном месяце), следующего за годом, в котором началось течение соответствующего срока (не включая такую дату окончания течения срока); месяц означает календарный месяц с первого календарного дня месяца до последнего календарного дня этого месяца (включая последний календарный день), а в случае, когда соответствующий срок начинается с даты иной, чем первый календарный день месяца, то период с даты начала течения срока по ту же дату календарного месяца (или наиболее близкую дату календарного месяца, если необходимая дата отсутствует в соответствующем календарном месяце), следующего за месяцем, в котором началось течение соответствующего срока (не включая такую дату окончания течения срока).

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

9.3. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, из которых два экземпляра передаются ОМСУ, один экземпляр - Застройщику.

9.4. Перечень Приложений Договора включает:

_____ (указать все приложения к Договору).

9.5. Все приложения к Договору, указанные в пункте 9.4 Договора, являются неотъемлемой частью Договора.

10. Реквизиты сторон

ОМСУ

Застройщик

Адрес

Адрес

Электронный адрес

Электронный адрес

Банковские реквизиты

Банковские реквизиты

ИНН

ИНН

КПП
(иные реквизиты)

КПП
(иные реквизиты)

(подпись) (инициалы, фамилия)

(подпись) (инициалы, фамилия)

М.П.

М.П.

Приложение 1
к Договору _____
о развитии застроенной территории
_____ (указать реквизиты)

Раздел I.

Перечень адресов зданий, строений, сооружений, подлежащих сносу, на Застроенной территории

1.1. Перечень адресов зданий, строений, сооружений, подлежащих сносу, на Застроенной территории приведен в таблицах 1.1 – 1.4 в соответствии с Решением о развитии Застроенной территории, _____ (указываются реквизиты решения о развитии застроенной территории), принятого органом местного самоуправления _____ (указать орган).

Таблица 1.1 - Перечень многоквартирных домов, признанных аварийными и подлежащими сносу

№	Адрес многоквартирного дома (МКД), кадастровый номер МКД (при наличии)	Кадастровый номер земельного участка, на котором расположен МКД (при наличии)	Площадь земельного участка, на котором расположен МКД (если земельный участок образован)	Площадь МКД	Вид собственности и на земельный участок, на котором расположен МКД	Основание, в соответствии с которым МКД признан аварийным и подлежит сносу (наименование, реквизиты документа; при наличии решения также предусмотренное действие – снос)	Количество/ суммарная площадь помещений в МКД		в том числе:				Количество граждан, переселяемых из жилых помещений, занимаемых на основании:			Наличие обременений земельного участка, на котором расположен МКД
									количество/ суммарная площадь помещений в частной собственности		количество/ суммарная площадь помещений в муниципальной или государственной собственности					
							жилые помещения	нежилые помещения	жилые помещения	нежилые помещен ия	жилые помещен ия	нежилые помещен ия	права собственност и	договора социального найма	договора найма специализи рованного жилого помещения	
1.																

Таблица 1.2 - Перечень многоквартирных домов, снос которых планируется на основании муниципальных адресных программ

№	Адрес многоквартирного дома (МКД), кадастровый номер МКД (при наличии)	Кадастровый номер земельного участка, на котором расположен МКД (при наличии)	Площадь земельного участка, на котором расположен МКД (если земельный участок образован)	Площадь МКД	Вид собственности и на земельный участок, на котором расположен МКД	Основание, в соответствии с которым МКД подлежит сносу (наименование, реквизиты адресной муниципальной программы, если таких программ несколько; при наличии решения также предусмотренное действие – снос)	Количество / суммарная площадь помещений в МКД		в том числе:				Количество граждан, переселяемых из жилых помещений, занимаемых на основании:			Наличие обременений земельного участка, на котором расположен МКД
									количество/ суммарная площадь помещений в частной собственности		количество/ суммарная площадь помещений в муниципальной или государственной собственности					
							жилые помещения	нежилые помещения	жилые помещения	нежилые помещения	жилые помещения	нежилые помещения	права собственности	договора социального найма	договора найма специализированного помещения	
1.																

Таблица 1.3 - Перечень объектов коммунальной, социальной, транспортной инфраструктур, необходимых для обеспечения жизнедеятельности граждан, проживающих в многоквартирных домах, указанных в таблицах 1.1 и 1.2 настоящего Приложения

№	Адрес (либо координаты) здания, строения, сооружения (Объект), кадастровый номер Объекта (при наличии)	Функциональное назначение Объекта	Кадастровый номер земельного участка, на котором расположен Объект (при наличии)	Площадь земельного участка, на котором расположен Объект (если земельный участок образован)	Площадь или протяженность Объекта	Перечень обслуживаемых МКД (номера МКД в таблицах 1 и 2)	Вид собственности на Объект, сведения о собственнике Объекта	Сведения об ином правообладателе Объекта	Планируемые мероприятия в отношении Объекта:	
									Объект подлежит/ не подлежит сносу (для объектов, подлежащих сносу при наличии сведений указать, какое мероприятия предусмотрено – снос, а также наименование и реквизиты решения о сносе)	мероприятия по сносу Объекта включены/не включены в программы комплексного развития коммунальной/ социальной/транспортной инфраструктуры, инвестиционные программы организаций коммунального комплекса (указать соответствующую программу)
I. Объекты социальной инфраструктуры										
1										
II. Объекты транспортной инфраструктуры										
1										
III. Объекты коммунальной инфраструктуры										
1										

Таблица 1.4 - Перечень объектов инженерной инфраструктуры, обеспечивающих исключительно функционирование многоквартирных домов, указанных в таблицах 1.1 и 1.2 настоящего Приложения

№	Адрес (либо координаты) здания, строения, сооружения (Объект), кадастровый номер Объекта (при наличии)	Функциональное назначение Объекта	Кадастровый номер земельного участка, на котором расположен Объект (при наличии)	Площадь земельного участка, на котором расположен Объект (если земельный участок образован)	Площадь или протяженность Объекта	Перечень обслуживаемых МКД (номера МКД в таблицах 1.1 и 1.2)	Вид собственности на Объект, сведения о собственнике Объекта	Сведения об ином правообладателе Объекта	Планируемые мероприятия в отношении Объекта:	
									Объект подлежит/не подлежит сносу (для объектов, подлежащих сносу при наличии сведений указать, какое мероприятия предусмотрено – снос а также наименование и реквизиты решения о сносе)	мероприятия по сносу Объекта включены/не включены в программу комплексного развития коммунальной инфраструктуры, инвестиционные программы организаций коммунального комплекса (указать соответствующую программу)
1.										

Раздел II.

Состояние Застроенной территории с учетом ограничений, установленных градостроительными документами

2.1. В границах Застроенной территории предусмотрено размещение объектов федерального, регионального, местного значения согласно перечню, указанному в таблице 2.1.

Таблица 2.1 – Перечень объектов федерального, регионального, местного значения, планируемых к размещению на Застроенной территории

№	Объект следующего значения (указать принадлежность: федерального, регионального, местного значения муниципального образования, от лица которого выступает ОМСУ, местного значения иного муниципального образования и наименование соответствующего публично-правового образования)	Основание размещения Объекта (наименование, реквизиты акта, утвердившего схему территориального планирования РФ, субъекта РФ, муниципального района, генерального плана муниципального образования, орган, принявший такой акт)	Наименование Объекта	Местоположение Объекта	Вид мероприятий	Срок реализации (при наличии)	Источник финансирования (если определен)
<i>I. Объекты коммунальной инфраструктуры</i>							
<i>II. Объекты транспортной инфраструктуры</i>							
<i>III. Объекты социальной инфраструктуры</i>							
<i>IV. Иные объекты</i>							

2.2. В соответствии с _____ (указать наименование, реквизиты нормативного правового акта, утвердившего генеральный план поселения или генеральный план городского округа, в границах которого расположено муниципальное образование, от лица которого выступает ОМСУ, орган, принявший такой акт) Застроенная территория расположена в границах следующей функциональной зоны (функциональных зон): _____
(указать наименование функциональной зоны, функциональных зон).

2.3. В соответствии с программой комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры муниципального образования _____ (указать муниципальное образование, наименование, реквизиты нормативного правового акта, утвердившего соответствующую программу, орган, принявший такой акт), программой комплексного развития транспортной инфраструктуры муниципального образования _____ (указать муниципальное образование, наименование, реквизиты нормативного правового акта, утвердившего соответствующую программу, орган, принявший такой акт) и программой комплексного развития социальной инфраструктуры муниципального образования _____ (указать муниципальное образование, наименование, реквизиты нормативного правового акта, утвердившего соответствующую программу, орган, принявший такой акт) в границах Застроенной территории предусмотрено проектирование, строительство объектов коммунальной, транспортной и социальной инфраструктур, указанных в таблице 2.2.

Таблица 2.2 - Сведения об объектах коммунальной, транспортной и социальной инфраструктуры, проектирование, строительство которых планируется в границах Застроенной территории в соответствии с муниципальными программами комплексного развитию различных видов инфраструктуры

№	Наименование объекта	Местоположение объекта	Вид мероприятий	Срок реализации (если установлен)	Источник финансирования (если установлен)
<i>I. Объекты коммунальной инфраструктуры</i>					
1.					
<i>II. Объекты транспортной инфраструктуры</i>					
1.					
<i>III. Объекты социальной инфраструктуры</i>					
1.					

2.4. В соответствии с инвестиционными программами организаций коммунального комплекса в границах Застроенной территории предусмотрено осуществление мероприятий, указанных в таблице 2.3.

Таблица 2.3 - Сведения о мероприятиях в границах Застроенной территории, предусмотренных инвестиционными программами организаций коммунального комплекса

№	Инвестиционная программа (наименование, реквизиты инвестиционной программы, наименование организации коммунального комплекса)	Наименование объекта	Наименование и содержание мероприятия	Срок реализации мероприятия	Ответственный за реализацию мероприятия	Источник финансирования
1.						

2.5. В соответствии с _____ (указать наименование, реквизиты нормативного акта, утвердившего комплексную схему организации дорожного движения территории муниципального образования, от лица которого выступает ОМСУ, орган, принявший такой акт) в границах Застроенной территории предусмотрено осуществление мероприятий, указанных в таблице 2.4.

Таблица 2.4 - Сведения о мероприятиях, предусмотренных комплексной схемой организации дорожного движения территории муниципального образования в границах Застроенной территории

№	Наименование мероприятия и содержание мероприятия	Территория, на которой планируется мероприятие	Срок реализации мероприятия (если установлен)	Ответственный за реализацию мероприятия	Источник финансирования (если установлен)
1.					

[Пункт 6 включается в настоящее Приложение при наличии утвержденной комплексной схемы организации дорожного движения в отношении Застроенной территории. В таблице могут указываться такие мероприятия как: (1) обеспечение транспортной и пешеходной связанности

отдельных территорий; (2) мероприятия по распределению транспортных потоков по сети дорог; (3) мероприятия по организации системы мониторинга дорожного движения; (4) мероприятия по размещению и обустройству пешеходных переходов, формированию пешеходных и жилых зон; (5) мероприятия по обеспечению условий движения маломобильных групп населения; (6) мероприятия по разработке маршрутов безопасного движения детей к образовательным организациям; (7) мероприятия по установке дорожных ограждений, повышению видимости.]

2.6. В соответствии с _____ (указать наименование, реквизиты нормативного правового акта, утвердившего правила землепользования и застройки муниципального образования, от лица которого выступает ОМСУ, орган, принявший такой акт) Застроенная территория расположена в границах территориальных зон, в отношении которых установлены следующие градостроительные регламенты, в соответствии с таблицей 2.5.

Таблица 2.5 – Территориальные зоны и градостроительные регламенты, установленные для Застроенной территории

№	Наименование показателя	Единица изменения	Значение показателя
1.	Наименование территориальной зоны/ территориальных зон	-	
2.	Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	-	
3.	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков	кв. м	
4.	Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	м	
5.	Предельное количество этажей/предельная высота зданий, строений, сооружений	эт./м	
6.	Максимальный процент застройки	%	

	в границах земельного участка		
7.	Иные предельные параметры ⁴	...	

2.7. В соответствии с региональными нормативами градостроительного проектирования _____ (указать наименование, реквизиты нормативного правового акта органа государственной власти субъекта Российской Федерации, утвердившего региональные нормативы градостроительного проектирования, орган, принявший такой акт) И местными нормативами градостроительного проектирования _____ (указать наименование, реквизиты нормативного правового акта органа местного самоуправления, утвердившего нормативы градостроительного проектирования муниципального образования, орган, принявший такой акт) в границах Застроенной территории подлежат учету расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности объектами регионального значения населения указанного субъекта Российской Федерации и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения указанного субъекта Российской Федерации, а также расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности объектами местного значения и объектами благоустройства территории населения указанного муниципального образования (указать нужное) и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения указанного муниципального образования (указать нужное), указанные в таблице 2.6.

[В таблице 2.6 указываются расчетные показатели в соответствии с нормативами градостроительного проектирования в случае наличия таких расчетных показателей.]

Таблица 2.6 - Расчетные показатели обеспечения Застроенной территории объектами регионального и местного значения, объектами благоустройства в соответствии с нормативами градостроительного проектирования

⁴ В соответствии с частью 1² статьи 38 ГрК РФ.

№	Наименование показателя	Единица измерения	Значение показателя		Местоположение (в границах/за границами Застроенной территории)
			в соответствии с РНГП	в соответствии с МНГП	
I. Объекты образования					
1	Дошкольные образовательные организации	мест / тыс. чел.			
2	Общеобразовательные организации	мест / тыс. чел.			
3	...				
II. Медицинские организации					
1	Станции (подстанции) скорой медицинской помощи	автомобилей/ 10 тыс. человек			
2	Аптека	кв. м			
3	...				
III. Физкультурно-спортивные сооружения					
1	Физкультурно-спортивные залы	кв. м/ 1 тыс. чел.			
2	...				
IV. Предприятия торговли, общественного питания и бытового обслуживания					
1	Магазины продовольственных товаров	кв. м торговой площади/ 1 тыс. чел.			
2	Магазины непродовольственных товаров	кв. м торговой площади/ 1 тыс. чел.			
3	Предприятия общественного питания	Мест/ 1 тыс. чел.			
4	Предприятия бытового обслуживания	Рабочих мест/ 1 тыс. чел.			
5	...				
V. Организации и учреждения управления, кредитно-финансовые учреждения, предприятия связи, учреждения жилищно-коммунального хозяйства					
1	Отделения и филиалы банка	Операционных мест/ 1 тыс. чел.			
2	Жилищно-эксплуатационные организации	единиц/ 10 тыс. чел.			
3	Обеспеченность населения в местах хранения	Машиномест/ 1 квартиру			

	автотранспорта с учетом освоения подземного пространства				
4	...				
<i>VI. Объекты инженерной инфраструктуры</i>					
1	Водоснабжение	куб. м / мес. на 1 человека			
2	Водоотведение	% от водопотребления			
3	Тепловая нагрузка на отопление и вентиляцию	Вт / кв. м			
4	Электроснабжение	кВт.ч / год на 1 чел.			
5	...				
<i>VII.. Объекты благоустройства</i>					
1	Озелененные территории общего пользования	кв. м / 1 чел.			
2	Детские площадки	кв. м/ 1 чел.			
3	Площадки для выгула собак	кв. м/ 1 чел.			
4	Малые архитектурные формы	шт.			
5	...				

2.8. Расчетные показатели обеспечения Застроенной территории объектами социального и коммунально-бытового назначения, объектами инженерной инфраструктуры, приведены в таблице 2.7 соответствии с _____ (указать наименование, реквизиты нормативного правового акта органа местного самоуправления, утвердившего соответствующие показатели, орган, принявший такой акт).

[Пункт 2.8 включается в настоящее Приложение при отсутствии соответствующих нормативов градостроительного проектирования в пункте 2.7 Приложения.]

Таблица 2.7 - Расчетные показатели обеспечения Застроенной территории объектами социального и коммунально-бытового назначения, объектами инженерной инфраструктуры

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Значение показателя	Местоположение (в границах/ за границами Территории)	Документы, являющиеся основанием значений показателей
<i>I. Объекты образования</i>					
1	Дошкольные образовательные организации	мест / тыс. чел.			
2	Общеобразовательные организации	мест / тыс. чел.			
3	...				
<i>II. Медицинские организации</i>					
1	Станции (подстанции) скорой медицинской помощи	автомобилей/ 10 тыс. человек			
2	Аптека	кв. м			
3	...				
<i>III. Физкультурно-спортивные сооружения</i>					
1	Физкультурно-спортивные залы	кв. м/ 1 тыс. чел.			
2	...				
<i>IV. Предприятия торговли, общественного питания и бытового обслуживания</i>					
1	Магазины продовольственных товаров	кв. м торговой площади/ 1 тыс. чел.			
2	Магазины непродовольственных товаров	кв. м торговой площади/ 1 тыс. чел.			
3	Предприятия общественного питания	Мест/ 1 тыс. чел.			
4	Предприятия бытового обслуживания	Рабочих мест/ 1 тыс. чел.			
5	...				
<i>V. Организации и учреждения управления, кредитно-финансовые учреждения, предприятия связи, учреждения жилищно-коммунального хозяйства</i>					
1	Отделения и филиалы банка	Операционных мест/ 1 тыс. чел.			
2	Жилищно-	единиц/ 10			

	эксплуатационные организации	тыс. чел.			
3	Обеспеченность населения в местах хранения автотранспорта с учетом освоения подземного пространства	Машиномест/ 1 квартиру			
4	...				
<i>VI. Объекты инженерной инфраструктуры</i>					
1	Водоснабжение	куб. м / мес. на 1 человека			
2	Водоотведение	% от водопотребления			
3	Тепловая нагрузка на отопление и вентиляцию	Вт / кв. м			
4	Электроснабжение	кВт.ч / год на 1 чел.			
5	...				

2.9. Создание объектов благоустройства осуществляется в соответствии с _____ (указать наименование, реквизиты нормативного правового акта органа местного самоуправления, утвердившего правила благоустройства территории муниципального образования, орган, принявший такой акт, а также иных муниципальных нормативных актов в сфере такого благоустройства).

Раздел III.

Состояние Застроенной территории с учетом наличия иных ограничений использования земельных участков/обременений прав на земельные участки

3.1. Сведения о расположении Застроенной территории в границах зон с особыми условиями использования территории⁵ (далее – ЗОУИТ) приведены в таблице 3.1.

⁵ С учетом перечня, предусмотренного статьей 105 ЗК РФ.

[Пункт 3.1 включается в настоящее Приложение при наличии соответствующих ЗОУИТ в границах Застроенной территории.]

Таблица 3.1 - Сведения о расположении Застроенной территории в границах зон с особыми условиями использования территории

№	Наименование ЗОУИТ	Наличие (+) /отсутствие (-) в границах Застроенной территории	Наименование и реквизиты акта об утверждении ЗОУИТ
1.	Зоны охраны объектов культурного наследия		
2.	Защитная зона объекта культурного наследия		
3.	Охранная зона объектов электроэнергетики (объектов электросетевого хозяйства и объектов по производству электрической энергии)		
4.	Охранная зона железных дорог		
5.	Придорожные полосы автомобильных дорог		
6.	Охранная зона трубопроводов (газопроводов, нефтепроводов и нефтепродуктопроводов, аммиакопроводов)		
7.	Охранная зона линий и сооружений связи		
8.	Приаэродромная территория		
9.	Зона охраняемого объекта		
10	Зона охраняемого военного объекта, охранная зона военного объекта, запретные и специальные зоны, устанавливаемые в связи с размещением указанных объектов		
11	Охранная зона особо охраняемой природной территории		
12	Охранная зона стационарных пунктов наблюдений за состоянием окружающей среды, ее загрязнением		
13	Водоохранная (рыбоохранная) зона		
14	Прибрежная защитная полоса		
15	Округ санитарной (горно-санитарной) охраны лечебно-оздоровительных местностей, курортов и природных лечебных		

	ресурсов		
16	Зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, а также устанавливаемые в отношении подземных водных объектов зоны специальной охраны		
17	Зоны затопления и подтопления		
18	Санитарно-защитная зона		
19	зона ограничений передающего радиотехнического объекта, являющегося объектом капитального строительства		
20	Охранная зона пунктов государственной геодезической сети, государственной нивелирной сети и государственной гравиметрической сети		
21	Зона наблюдения		
22	Зона безопасности с особым правовым режимом		
23	Рыбоохранная зона озера Байкал		
24	Рыбохозяйственная заповедная зона		
25	Зона минимальных расстояний до магистральных или промышленных трубопроводов		
26	Охранная зона гидроэнергетического объекта		
27	Охранная зона объектов инфраструктуры метрополитена		
28	Охранная зона тепловых сетей		

3.2. Перечень объектов культурного наследия (далее – ОКН), территорий ОКН, включенных в единый государственный реестр ОКН (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также территорий выявленных ОКН, на Застроенной территории приведен в таблице 3.2.

[Пункт 3.2 включается в настоящее Приложение при наличии соответствующих ОКН в границах Застроенной территории.]

Таблица 3.2 - Сведения о расположенных в границах Застроенной территории ОКН, территориях ОКН, включенных в единый

**государственный реестр ОКН (памятников истории и культуры)
народов Российской Федерации и территориях выявленных ОКН**

№	Адрес и наименование объекта/ территории ОКН	Общая площадь объекта	Категория историко-культурного значения (федерального, регионального, местного значения)	Сведения о текущем состоянии объекта	Наименование и реквизиты акта о включении объекта в реестр ОКН/ в перечень выявленных ОКН/ об установлении территории ОКН
1.					

3.3. Перечень иных обременений земельных участков/ограничений прав на земельные участки в границах Застроенной территории приведен в таблице 3.3.

Таблица 3.3 - Перечень иных обременений земельных участков/ограничений прав на земельные участки в границах Застроенной территории

№	Кадастровый номер земельного участка (при наличии)	Площадь земельного участка	Вид собственности на земельный участок	Вид разрешенного использования земельного участка	Наименование обременения (аренда, сервитут, иное)	Основание возникновения обременения/ограничения (наименование, реквизиты решения, договора и др.)	Сведения о государственной регистрации права собственности на земельный участок, обременения/ограничения прав на земельный участок (при наличии)
1.							

3.4. Описание иных характеристик Застроенной территории приведено в таблице 3.4.

Таблица 3.4 -Описание иных характеристик Застроенной территории

№	Наименование характеристики	Описание характеристики	Акт, иной документ, материал с обоснованием характеристики	Обоснование влияния характеристики на развитие Застроенной территории
1.				

Приложение 2
к Договору
о развитии застроенной территории

_____ (указать реквизиты)

**Графическое описание границ Застроенной территории и перечень
координат характерных точек этих границ**

[Приводится схема границ Застроенной территории. На указанной схеме целесообразно отражать не только границы Застроенной территории, но и границы существующих земельных участков с учетом сведений, отображенных на публичной кадастровой карте Росреестра России, а также границы соответствующей территории, в границах которой правилами землепользования и застройки предусмотрено осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории и расположена Застроенная территория.]

При этом границы Застроенной территории рекомендуется устанавливать по границам элементов планировочной структуры, смежных элементов планировочной структуры, земельных участков. Границы Застроенной территории предлагается устанавливать в виде одного контура (одноконтурная граница) в случае, если все здания, строения, сооружения, иные постройки, земельные участки, расположенные на Застроенной территории, соответствуют требованиям частей 3 - 4 статьи 46¹ Градостроительного кодекса Российской Федерации, либо в виде нескольких контуров: одного внешнего контура и одного или нескольких внутренних контуров (многоконтурная граница) в случае необходимости исключения из границ Застроенной территории зданий, строений, сооружений, иных построек, земельных участков, которые не соответствуют указанным требованиям.]

Приложение 3
к Договору
о развитии застроенной территории
_____ (указать реквизиты)

График мероприятий в рамках договора о развитии застроенной территории

[Рекомендуется указывать мероприятия, по возможности, в хронологическом порядке в зависимости от договоренности Сторон по срокам их реализации. Поскольку перечень мероприятий, предусмотренный Договором, допускает значительное количество вариантов очередности их реализации в зависимости от конкретных особенностей проекта, в представленном Графике мероприятия перечислены свободным перечнем без учета очередности их реализации. При включении мероприятий в График следует учитывать распределение обязательств, установленных Сторонами в Договоре и в соответствии с Приложением 4 к Договору, а также порядок реализации мероприятий, установленный Договором.]

№	Наименование мероприятия	Сторона Договора, в обязательства которой входит мероприятие	Предельный срок выполнения мероприятия (указать)
I. Подготовка Застроенной территории к мероприятиям по развитию			
1.	Предъявление к собственникам помещений в Аварийных многоквартирных домах требования о сносе, таких домов	ОМСУ	
2.	Осуществление мероприятий по взаимодействию с правообладателями объектов недвижимости на Застроенной территории, включая проведение разъяснительной работы с собственниками помещений в Аварийных многоквартирных домах, Многоквартирных домах в адресной программе и Нанимателями жилых помещений в таких домах об условиях, сроках, порядке переселения	ОМСУ	
3.	Направление ходатайства о принятии Решения об изъятии аварийной недвижимости в отношении:	Застройщик	
3.1.	1 этапа переселения		
3.2.	2 этапа переселения		
3.3.	...		
4.	Направление ходатайства о принятии Решения об изъятии недвижимости для размещения объектов местного значения в отношении:	Застройщик	
4.1.	1 этапа изъятия		
4.2.	2 этапа изъятия		
4.3.	...		
5.	Принятие Решения об изъятии аварийной недвижимости на основании ходатайства Застройщика в отношении:	ОМСУ	
5.1.	1 этапа переселения		
5.2.	2 этапа переселения		
5.3.	...		
6.	Принятие Решений об изъятии недвижимости для размещения объектов местного значения	ОМСУ	

6.1.	1 этапа изъятия		
6.2.	2 этапа изъятия		
6.3	...		
7.	Заключение с собственниками помещений в Аварийных многоквартирных домах соглашений об изъятии для муниципальных нужд таких помещений и земельных участков в соответствии с Приложением 4 к Договору в отношении:	Застройщик/ОМСУ	
7.1.	1 этапа переселения		
7.2.	2 этапа переселения		
7.3.	...		
8.	Выплата возмещения за изымаемые для муниципальных нуждпо ходатайству Застройщикапомещения в Аварийных многоквартирных домах и земельные участки в соответствии с Приложением 4 к Договору в отношении:	Застройщик/ОМСУ	
8.1.	1 этапа переселения		
8.2.	2 этапа переселения		
8.3.	...		
9.	Выплата возмещения гражданам и юридическим лицам или безвозмездная передача гражданам в собственность взамен изымаемого для муниципальных нуждпо ходатайству Застройщикажилого помещения в Аварийном многоквартирном доме другого жилого помещения по договору мены с зачетом его стоимости при определении размера возмещения в отношении:	Застройщик	
9.1.	1 этапа переселения		
9.2.	2 этапа переселения		
9.3.	...		
10.	Предоставление гражданам, являющимся собственниками жилых помещений в Аварийных многоквартирных домах, дополнительных мер поддержки по обеспечению жилыми помещениями в отношении:	ОМСУ	
10.1	1 этапа переселения		
10.2.	2 этапа переселения		
10.3.	...		
11.	Заключение с правообладателями земельных участков, объектов недвижимости	Застройщик/ОМСУ	

	соглашений об изъятии для муниципальных нужд земельных участков и расположенных на них объектов недвижимости для размещения объектов местного значения в соответствии с Приложением 4 к Договору в отношении:		
11.1.	1 этапа изъятия		
11.2.	2 этапа изъятия		
11.3.	...		
12.	Выплата возмещения правообладателям земельных участков, объектов недвижимости за изымаемые для муниципальных нужд земельные участки, объекты недвижимости в соответствии с Приложением 4 к Договору в отношении:	Застройщик/ОМСУ	
12.1.	1 этапа изъятия		
12.2.	2 этапа изъятия		
12.3.	...		
13.	Приобретение у граждан и юридических лиц, являющихся собственниками помещений в Многоквартирных домах в адресной программе, таких помещений и земельных участков, в отношении:	Застройщик	
13.1.	1 этапа переселения		
13.2.	2 этапа переселения		
13.3.	...		
14.	Создание благоустроенных жилых помещений либо приобретение благоустроенных жилых помещений и передача их безвозмездно в муниципальную собственность для последующего предоставления Нанимателям и передача жилых помещений муниципальному образованию Принятие передаваемых Застройщиком жилых помещений для последующего предоставления Нанимателям, выселяемым из жилых помещений государственного и муниципального жилищного фонда	Застройщик – передает, ОМСУ - принимает	
14.1.	1 этапа переселения		
14.2.	2 этапа переселения		
14.3.	...		
15.	Создание или приобретение и предоставление Нанимателям и гражданам, являющимся собственниками жилых помещений, расположенных в Аварийных многоквартирных домах, Многоквартирных домах в адресной программе, жилых	ОМСУ	

	помещений маневренного фонда в краткосрочное пользование по договору найма жилого помещения маневренного фонда ⁶		
15.1.	1 этапа переселения		
15.2.	2 этапа переселения		
15.3	...		
16.	Обеспечение выселения Нанимателей, в том числе путем предоставления жилых помещений из маневренного фонда, из жилых помещений в Аварийных многоквартирных домах, Многоквартирных домах в адресной программе, право собственности на которые принадлежит ОМСУ, Российской Федерации, субъекту Российской Федерации, муниципальному образованию (отличному от муниципального образования, в границах которого расположена Застроенная территория)и освобождение иных помещений	ОМСУ	
16.1.	1 этапа переселения		
16.2.	2 этапа переселения		
16.3	...		
17.	Передача Застройщику полномочий по осуществлению сноса Аварийных многоквартирных домов, Многоквартирных домов в адресной программе, в которых расположены помещения, принадлежащие муниципальному образованию а также обеспечение передачи Застройщику соответствующих полномочий в отношении помещений, принадлежащих Российской Федерации, субъекту Российской Федерации	Застройщик – принимает, ОМСУ – передает или обеспечивает передачу	
17.1.	1 этапа переселения		
17.2.	2 этапа переселения		
17.3	...		
18.	Предоставление Застройщику права на Объекты инфраструктуры и (или) земельные участки, на которых расположены Объекты инфраструктуры,право собственности на которые принадлежит муниципальному образованию, в соответствии с Приложением 4 к Договору	ОМСУ	

⁶ Указанное обязательство включается в Договор по решению ОМСУ при наличии соответствующих жилых помещений маневренного фонда.

19.	Содействие Застройщику в приобретении прав на Объекты инфраструктуры и земельные участки, на которых расположены Объекты инфраструктуры, право собственности на которые не принадлежит муниципальному образованию	ОМСУ	
20.	Приобретение или получение прав на Объекты инфраструктуры, земельные участки, на которых расположены Объекты инфраструктуры, за исключением земельных участков, изымаемых для муниципальных нужд	Застройщик	
21.	Предоставление Застройщику без проведения торгов на праве аренды земельных участков, расположенных в границах Застроенной территории и не предоставленных в пользование и (или) во владение гражданам и юридическим лицам	ОМСУ	
22.	Предоставление Застройщику Субсидии за счет средств Фонда ЖКХ на возмещение понесенных расходов на переселение граждан	ОМСУ	
22.1	1 этапа переселения		
22.2	2 этапа переселения		
22.3	...		
23	Предоставление Застройщику за счет средств местного бюджета иных субсидии на возмещение понесенных расходов на стадии подготовки территории (если предусмотрено Договором)	ОМСУ	
24	Урегулирование вопроса собственности на жилые помещения, переданные Застройщиком и принятые ОМСУ, с уполномоченными органами государственной власти Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования, которым принадлежало право собственности на жилые помещения в Аварийных многоквартирных домах, Многоквартирных домах в адресной программе, и предоставление таких жилых помещений переселяемым Нанимателям	ОМСУ	
25.	Государственная регистрация прав Застройщика на объекты недвижимого имущества на Застроенной территории, приобретенных им, если такие права или договоры, на основании которых приобретены такие права, подлежат государственной регистрации	Застройщик	
26.	Образование земельных участков	Застройщик/ОМСУ	

27.	Установление сервитутов на Застроенной территории	Застройщик/ОМСУ	
II. Снос, строительство Объектов			
28.	Принятие или обеспечение необходимых мер для принятия ОМСУ и иными уполномоченными органами решений, получения Застройщиком всех необходимых разрешений, согласований, обеспечивающих снос, вывод в ремонт или из эксплуатации ОКС на Застроенной территории, подлежащих сносу, , выводу в ремонт или из эксплуатации	ОМСУ	
29.	Снос подлежащих сносу Аварийных многоквартирных домов, Многоквартирных домов в адресной программе, Объектов инфраструктуры (может предусматриваться поэтапное выполнение указанного обязательства)	Застройщик	
30.	Архитектурно-строительное проектирование в отношении подлежащих строительству на Застроенной территории ОКС, в том числе:		
30.1	Архитектурно-строительное проектирование в отношении подлежащих строительству на Застроенной территории ОКС (без объектов инфраструктуры, указанных в п. 28.2)	Застройщик	
30.2	Архитектурно-строительное проектирование в отношении подлежащих строительству на Застроенной территории объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктуры, предназначенных для обеспечения Застроенной территории, в соответствии с Приложением 4	Застройщик/ОМСУ	
31.	Строительство на Застроенной территории ОКС, в том числе (может предусматриваться поэтапное выполнение указанного обязательства):		
31.1	Строительству на Застроенной территории ОКС (без объектов инфраструктуры, указанных в п. 29.2)	Застройщик	
31.2	Строительство на Застроенной территории объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктуры, предназначенных для обеспечения Застроенной территории, в соответствии с Приложением 4	Застройщик/ОМСУ	
32.	Обеспечение строительства за границами Застроенной территории объектов коммунальной инфраструктуры, необходимых для обеспечения подключения (технологического присоединения) на границах Застроенной территории к объектам коммунальной инфраструктуры, построенным на таких земельных участках	ОМСУ	

33.	Благоустройство Застроенной территории (может предусматриваться поэтапное выполнение указанного обязательства)	Застройщик	
34.	Предоставление Застройщику за счет средств местного бюджета субсидий на возмещение понесенных расходов в ходе строительства объектов (если предусмотрено Договором)	ОМСУ	
III. Передача Застройщиком Объектов в муниципальную и другую собственность			
39.	Передача в муниципальную собственность созданных Застройщиком объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктуры, предназначенные для обеспечения Застроенной территории и подлежащих передаче в соответствии с Договором	Застройщик – передает, ОМСУ - принимает	
40.	Передача в муниципальную собственность объектов благоустройства, некапитальных строений, сооружений, созданных Застройщиком и подлежащих передаче муниципалитету в соответствии с Договором	Застройщик – передает, ОМСУ - принимает	
41.	Безвозмездная передача объектов благоустройства, созданных Застройщиком в границах земельных участков многоквартирных домов, в качестве общего имущества в многоквартирных домах	Застройщик	

Приложение 4
к Договору
о развитии застроенной территории
_____ (указать реквизиты)

**Распределение основных обязательств Застройщика и ОМСУ по Договору
в части изъятия, выкупа и совершения иных действий
в отношении существующих Объектов недвижимости на Застроенной территории,
и реализации иных основных мероприятий по развитию Застроенной территории,
предусмотренных Договором**

1. Стороны согласить распределить основные обязательства по Договору в части изъятия, выкупа и совершения иных действий в отношении существующих Объектов недвижимости на Застроенной территории, реализации иных основных мероприятий по развитию Застроенной территории, предусмотренных Договором, согласно таблицам 4.1 и 4.2 настоящего Приложения.

2. В случае, если какое-либо мероприятие в ходе подготовки Застроенной территории к мероприятиям по развитию либо в ходе реализации таких мероприятий не указано в таблицах 4.1, 4.2 настоящего Приложения, Стороны выполняют такие мероприятия в соответствии с обязательствами Сторон по Договору. В случае, если Договором не предусмотрены такие отдельные обязательства в отношении Сторон или одной из Сторон, Стороны договорились о необходимости достижения отдельного соглашения по распределению исполнения таких дополнительных обязательств между Сторонами.

[При распределении обязательств Сторон в данном Приложении необходимо учитывать требования статьи 46² Градостроительного кодекса Российской Федерации, иного законодательства. Также рекомендуется учитывать подход, описанный в комментарии к пункту 3.1.4 Договора.]

Таблица 4.1 – Распределение основных обязательств Застройщика и ОМСУ по изъятию, выкупу и совершению иных действий в отношении существующих Объектов недвижимости на Застроенной территории в ходе подготовки Застроенной территории к мероприятиям по развитию

№	Наименование обязательства по реализации мероприятия	Сторона Договора, к обязательствам которой относится осуществление мероприятия
I. Обязательства в отношении Аварийных многоквартирных домов (АМКД)		
1.	Заключить соглашения об изъятии помещений в АМКД и земельных участков, на которых расположены такие АМКД, с их собственниками, в том числе:	
	с собственниками жилых помещений и земельных участков, принадлежащих на праве собственности гражданам и юридическим лицам	Застройщик
	с собственниками нежилых помещений и земельных участков, принадлежащих на праве собственности гражданам и юридическим лицам	Застройщик/ОМСУ
	с публично-правовыми образованиями, которым принадлежит право собственности на жилые и нежилые помещения (за исключением муниципального образования, ОМСУ которого заключен Договор)	ОМСУ
2.	Реализовать соглашения об изъятии помещений в АМКД и земельных участков, на которых расположены такие АМКД, в том числе:	
	выплатить гражданам, являющимся собственниками жилых помещений в АМКД, возмещения за изымаемые помещения, земельные участки или предоставить иные благоустроенные жилые помещения с зачетом их стоимости при определении размера возмещения	Застройщик
	выплатить юридическим лицам, являющимся собственниками жилых помещений в	Застройщик

	АМКД, возмещения за изымаемые помещения, земельные участки	
	выплатить юридическим лицам, являющимся собственниками нежилых помещений в АМКД, возмещения за изымаемые помещения, земельные участки	Застройщик/ОМСУ
	создать или приобрести благоустроенные жилые помещения для предоставления по договору социального найма, договору найма специализированного жилого помещения нанимателям жилых помещений в АМКД государственного или муниципального жилищного фонда и передать такие жилые помещения муниципальному образованию	Застройщик
	предоставить или обеспечить предоставление благоустроенных жилых помещений, переданных муниципальному образованию, по договору социального найма, договору найма специализированного жилого помещения нанимателям жилых помещений в АМКД государственного или муниципального жилищного фонда, в том числе урегулировать право собственности на такие предоставляемые жилые помещения с публично-правовыми образованиями, в собственности которых находились изымаемые для муниципальных нужд жилые помещения в АМКД	ОМСУ
	выплатить публично-правовым образованиям (кроме муниципального образования, ОМСУ которого заключен Договор), являющимся собственниками нежилых помещений в АМКД, возмещения за изымаемые для муниципальных нужд нежилые помещения, земельные участки или исполнить иным образом соглашение об изъятии с такими собственниками в отношении изъятия нежилых помещений	ОМСУ
3.	Передать или обеспечить передачу Застройщику полномочий по сносу подлежащих сносу АМКД, помещения в которых и земельные участки под которыми принадлежат публично-правовым образованиям, в том числе урегулировать такую передачу с органами власти других публично-правовых образований, которым принадлежат такие права и полномочия	ОМСУ
II. Обязательства в отношении Многоквартирных домов в адресной программе (МКДАП)		
1.	Приобрести у граждан и юридических лиц, являющихся собственниками жилых и нежилых помещений в МКДАП, такие помещения и земельные участки, на которых	Застройщик

	расположены такие МКДАП, в соответствии с гражданским и земельным законодательством по цене, согласованной с такими собственниками (в случае достижения соглашения с указанными собственниками)	
2.	Создать или приобрести благоустроенные жилые помещения для предоставления по договору социального найма, договору найма специализированного жилого помещения нанимателям жилых помещений в МКДАП государственного или муниципального жилищного фонда и передать такие жилые помещения муниципальному образованию	Застройщик
3.	Предоставить или обеспечить предоставление благоустроенных жилых помещений, переданных муниципальному образованию, по договору социального найма, договору найма специализированного жилого помещения нанимателям жилых помещений в МКДАП государственного или муниципального жилищного фонда, в том числе урегулировать право собственности на такие предоставляемые жилые помещения с публично-правовыми образованиями, в собственности которых находились жилые помещения в МКДАП	ОМСУ
4.	Передать или обеспечить передачу Застройщику полномочий по сносу подлежащих сносу МКДАП, помещения в которых и земельные участки под которыми принадлежат публично-правовым образованиям, в том числе урегулировать такую передачу с органами власти других публично-правовых образований, которым принадлежат такие права	ОМСУ
III. Обязательства в отношении объектов недвижимого имущества, подлежащих изъятию для муниципальных нужд для размещения объектов местного значения в соответствии с пунктом 2 статьи 49 Земельного кодекса Российской Федерации (за исключением АМКД)		
1.	Заключить соглашения об изъятии объектов недвижимого имущества с их собственниками, в том числе:	
	с публично-правовыми образованиями, которым принадлежит право собственности на объекты недвижимого имущества (за исключением муниципального образования, ОМСУ которого заключен Договор)	ОМСУ
	с иными собственниками объектов недвижимого имущества	Застройщик/ОМСУ

2.	Реализовать соглашения об изъятии объектов недвижимого имущества, в том числе:	
	выплатить гражданам, являющимся собственниками изымаемых для муниципальных нужд в указанном случае жилых помещений в МКДАП, возмещения за изымаемые помещения, земельные участки или предоставить иные благоустроенные жилые помещения с зачетом их стоимости при определении размера возмещения	Застройщик/ОМСУ
	выплатить возмещения за иные изымаемые объекты недвижимого имущества, принадлежащие юридическим лицам	Застройщик/ОМСУ
	создать или приобрести благоустроенные жилые помещения и предоставить, обеспечить предоставление таких жилых помещений по договору социального найма, договору найма специализированного жилого помещения нанимателям изымаемых жилых помещений государственного и муниципального жилищного фонда в МКДАП, предоставленных таким нанимателям по договору социального найма, договору найма специализированного жилого помещения	Застройщик/ОМСУ
	выплатить возмещения за иные изымаемые для муниципальных нужд объекты недвижимого имущества, принадлежащие публично-правовым образованиям (за исключением муниципального образования, ОМСУ заключен Договор)	Застройщик/ОМСУ
3.	Передать или обеспечить передачу Застройщику полномочий по сносу подлежащих сносу объектов капитального строительства, являющихся объектами недвижимости, изъятими для муниципальных нужд в указанном случае, которые, помещения в которых, земельные участки под которыми принадлежат публично-правовым образованиям, в том числе урегулировать такую передачу с органами власти других публично-правовых образований, которым принадлежат такие права (в случае, если снос таких объектов в соответствии с таблицей 4.2 настоящего Приложения относится к обязательствам Застройщика)	ОМСУ
IV. Обязательства в отношении Объектов инфраструктуры (инженерной, коммунальной, транспортной, социальной), не подлежащей изъятию для муниципальных нужд для размещения объектов местного значения,		

в отношении которых Договором предусмотрены мероприятия по сносу		
1.	Согласовать с собственниками, иными правообладателями Объектов инфраструктуры мероприятия по сносу таких объектов, в том числе урегулировать такие мероприятия с органами власти других публично-правовых образований, которым принадлежат такие права	ОМСУ
2.	Передать или обеспечить передачу Застройщику полномочий по сносу Объектов инфраструктуры, а также прав на Объекты инфраструктуры и земельные участки, на которых расположены объекты (в случае, если такие земельные участки образованы), необходимых для сноса таких Объектов, в случае, если обязательства по сносу Объектов инфраструктуры отнесены Договором к обязательствам Застройщик, в том числе урегулировать передачу таких полномочий, прав с органами власти других публично-правовых образований, которым принадлежат такие полномочия, права (в случае, если снос таких объектов в соответствии с таблицей 4.2 настоящего Приложения относится к обязательствам Застройщика).	

Таблица 4.2 - Распределение основных обязательств Застройщика и ОМСУ по сносу, строительству объектов капитального строительства (ОКС) в ходе реализации мероприятий по развитию Застроенной территории

№	Наименование обязательства по реализации мероприятия	Сторона Договора, к обязательствам которой относится осуществление мероприятия
I. Снос ОКС		
1.	Снос многоквартирных домов, признанных аварийными и подлежащими сносу согласно таблице 1.1 Приложения 1	Застройщик

2.	Снос многоквартирных домов в адресной программе, подлежащих сносу согласно таблице 1.2 Приложения 1	Застройщик
3.	Снос объектов коммунальной и инженерной инфраструктуры, в том числе: (указать номера подлежащих сносу объектов коммунальной инфраструктуры согласно таблице 1.3 Приложения 1)	Застройщик/ОМСУ
4.	Снос объектов транспортной инфраструктуры, в том числе: (указать номера подлежащих сносу объектов согласно таблице 1.3 Приложения 1)	Застройщик/ОМСУ
5.	Снос объектов социальной инфраструктуры, в том числе: (указать номера подлежащих сносу объектов согласно таблице 1.3 Приложения 1)	Застройщик/ОМСУ
6.	Снос объектов инженерной инфраструктуры, в том числе: (указать номера подлежащих сносу объектов согласно таблице 1.4 Приложения 1)	Застройщик/ОМСУ
II. Строительство ОКС		
1.	Строительство ОКС жилого, производственного, общественно-делового, иного назначения (за исключением объектов инженерной, коммунальной, социальной, транспортной инфраструктуры)	Застройщик
2.	Строительство объектов коммунальной и инженерной инфраструктуры в границах Застроенной территории, в том числе: (указать виды объектов)	Застройщик/ОМСУ
3.	Строительство объектов коммунальной и инженерной инфраструктуры за границами Застроенной территории, необходимых для подключения (технологического присоединения) объектов на Застроенной территории, в том числе: (указать виды объектов)	ОМСУ
4.	Строительство объектов транспортной инфраструктуры, в том числе: (указать виды объектов)	Застройщик/ОМСУ
5.	Строительство объектов социальной инфраструктуры, в том числе: (указать виды объектов)	Застройщик/ОМСУ

Приложение 5
к Договору
о развитии застроенной территории
_____ (указать реквизиты)

1. Заявка о передаче Застройщику полномочий по осуществлению сноса многоквартирных домов, которые или помещения в которых принадлежат публично-правовым образованиям

На основании пунктов 3.4.3.14 и 4.3.9 Договора прошу передать полномочия по осуществлению сноса многоквартирных домов, которые или помещения в которых принадлежат муниципальному образованию _____ (указать наименование муниципального образования, от имени которого выступает ОМСУ), Российской Федерации, субъекту Российской Федерации _____ (указать наименование), иному муниципальному образованию _____ (указать наименование муниципального образования, отличного от того, от имени которого выступает ОМСУ), для проведения сноса таких домов, в соответствии с представленным перечнем.

Обязательства, предусмотренные пунктом 3.1.4.5 Договора, выполнены в полном объеме.

Перечень многоквартирных домов, подлежащих сносу,которые или помещения в которых принадлежат публично-правовым образованиям

№	Адрес многоквартирного дома (МКД), кадастровый номер МКД (при наличии)	Кадастровый номер земельного участка, на котором расположен МКД (при наличии)	Публично-правовое образование, которому принадлежит Объект (в случае, если Объект полностью находится в государственной или муниципальной собственности)	Помещения, принадлежащие публично-правовым образованиям							
				жилые				нежилые жилые			
				помещения, принадлежащие (указать наименование публично-правового образования, номера помещений в МКД, кадастровый номер помещения – при наличии)				помещения, принадлежащие (указать наименование публично-правового образования, номера помещений в МКД, кадастровый номер помещения – при наличии)			
				МО, ОМСУ которого заключен Договор	РФ	Субъекту РФ	иному МО	МО, ОМСУ которого заключен Договор	РФ	Субъекту РФ	иному МО
1.											
...											

Застройщик

(наименование, уполномоченный представитель)

Подпись

Дат

Приложение 6
к Договору
о развитии застроенной территории

_____ (указать реквизиты)

Акт приема – передачи
в муниципальную собственность Объектов инфраструктуры, созданных
Застройщиком на Застроенной территории

1. Застройщик в соответствии с пунктом пунктами 3.1.6.1, 3.4.5.1, 4.4 Договора _____ (указать наименование и реквизиты Договора), передает, а уполномоченный органа местного самоуправления принимает _____ (указать уполномоченный орган) в муниципальную собственность муниципального образования _____ (указать наименование муниципального образования) Объекты инфраструктуры, созданные Застройщиком в рамках исполнения его обязательств по указанному Договору, в соответствии с прилагаемым перечнем в таблицах 1 и 2 и на условиях (безвозмездно или возмездно), указанных в таблицах 1 и 2 в соответствии с пунктами 4.4.1 и 4.2.2 Договора.

2. Объекты инфраструктуры, условия передачи которых в соответствии с пунктом 4.4.2 Договора предусматривают возмездную передачу, передаются в собственность муниципального образования _____ (указать наименование) за сумму _____ (указать сумму цифрами и прописью), равную сметной стоимости создания (строительства) такого Объекта Инфраструктуры, которая подтверждается прилагаемыми к настоящему акту _____ (указать наименование, реквизиты документов и приложить к настоящему Акту).

3. Разрешения на ввод указанных в таблицах 1 и 2 Объектов инфраструктуры в эксплуатацию получены в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности и прилагаются к настоящему акту (приложить к Акту разрешения на ввод в эксплуатацию).

4. Состояние указанных в таблицах 1 и 2 Объектов инфраструктуры подтверждается технической и эксплуатационной документацией, приложенной к настоящему Акту _____ (перечислить документацию и приложить к Акту).

5. Настоящий Акт вступает в действие с момента его подписания обеими Сторонами.

6. Акт составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой Стороны.

Таблица 1 - Перечень объектов инженерной, коммунальной, социальной, транспортной инфраструктуры, передаваемых в муниципальную собственность безвозмездно

№	Адрес (либо координаты) здания, строения, сооружения (Объект), кадастровый номер Объекта	Функциональное назначение Объекта	Кадастровый номер земельного участка, на котором расположен Объект (при наличии)	Площадь земельного участка, на котором расположен Объект (если земельный участок образован)	Площадь или протяженность Объекта	Иные характеристики Объекта
I. Объекты социальной инфраструктуры						
1.						
II. Объекты транспортной инфраструктуры						
1.						
III. Объекты коммунальной инфраструктуры						
1.						
IV. Объекты инженерной инфраструктуры						
1.						

Таблица 2 - Перечень объектов инженерной, коммунальной, социальной, транспортной инфраструктуры, передаваемых в муниципальную собственность возмездно

№	Адрес (либо координаты) здания, строения, сооружения (Объект), кадастровый номер Объекта	Функциональное назначение Объекта	Кадастровый номер земельного участка, на котором расположен Объект (при наличии)	Площадь земельного участка, на котором расположен Объект (если земельный участок образован)	Площадь или протяженность Объекта	Иные характеристики Объекта	Сметная стоимость создания (строительства) Объекта
I. Объекты социальной инфраструктуры							
1.							
II. Объекты транспортной инфраструктуры							
1.							
III. Объекты коммунальной инфраструктуры							
1.							

IV. Объекты инженерной инфраструктуры							
1.							

Застройщик

*(наименование, реквизиты
уполномоченный представитель, подпись)*

Уполномоченный ОМСУ

*(наименование, реквизиты,
уполномоченный представитель, подпись)*

Дата

Приложение 7
к Договору
о развитии застроенной территории

_____ (указать реквизиты)

**Акт приема - передачи объектов благоустройства, некапитальных
строений, сооружений, созданных Застройщиком на Застроенной
территории, в муниципальную собственность**

1. Застройщик в соответствии с пунктом пунктами 3.1.5.6, 3.4.5.2, 4.5 Договора _____ (указать наименование и реквизиты Договора), безвозмездно передает, а уполномоченный органа местного самоуправления принимает _____ (указать уполномоченный орган) в муниципальную собственность муниципального образования _____ (указать наименование муниципального образования) объекты благоустройства, некапитальные строения, сооружения в соответствии с прилагаемым перечнем.

2. Состояние передаваемых объектов благоустройства, некапитальных строений, сооружений подтверждается технической и эксплуатационной документацией, приложенной к настоящему Акту _____ (перечислить документацию и приложить к Акту).

3. Настоящий Акт вступает в действие с момента его подписания обеими Сторонами.

4.. Акт составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой Стороны.

**Перечень передаваемых Застройщиком в муниципальную
собственность объектов благоустройства, некапитальных строений,
сооружений**

№	Наименование объекта	Площадь/про тяженность объекта (если применимо)	Количество (если применимо)	Сведения о земельном участке, в границах которого расположен объект (адрес, при наличии кадастровый номер)	Иные характерис тики объекта
1.					
...					

Застройщик

*(наименование, реквизиты
уполномоченный представитель, подпись)*

Уполномоченный ОМСУ

*(наименование, реквизиты,
уполномоченный представитель, подпись)*

Дата

Приложение 8
к Договору
о развитии застроенной территории

_____ (указать реквизиты)

**Форма отчетности по осуществляемым Застройщиком мероприятиям,
предусмотренным Договором**

№	Наименование мероприятия Согласно Графику мероприятий	Срок реализации в соответствии с Графиком мероприятий	Фактический срок реализации	Обоснование причины отклонения от Графика мероприятий (при наличии просрочки)	Предложение по устранению причины отклонения от Графика мероприятий (при наличии просрочки)
1.					
2.					
3.					
4.					
5.					
...					

Застройщик

(наименование, реквизиты

уполномоченный представитель)

Подпись

Приложение № 4
к Методическим рекомендациям

_____ (указать реквизиты)

**Проект договора о комплексном развитии территории по
инициативе органа местного самоуправления
(с использованием средств Фонда содействия реформированию
жилищно-коммунального хозяйства в соответствии с Федеральным
законом от 21 июля 2007 года № 185-ФЗ «О Фонде содействия
реформированию жилищно-коммунального хозяйства»)**

ДОГОВОР

" ____ " _____ 20__ г. № _____

(наименование населенного пункта)

**О КОМПЛЕКСНОМ РАЗВИТИИ ТЕРРИТОРИИ ПО ИНИЦИАТИВЕ
ОРГАНА МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ**

[Проект договора рекомендуется предварительно направить в Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства для согласования в рабочем порядке.]

На основании протокола от _____ № _____ (указать реквизиты протокола) о результатах аукциона на право заключить договор о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления и решения о заключении договора о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления _____ (указать наименование и реквизиты решения о заключении договора о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления), принятого _____ (указать орган местного самоуправления, принявший данное решение) по итогам указанного аукциона, орган местного самоуправления _____ (указать орган местного самоуправления: глава муниципального образования или глава местной администрации) муниципального

образования _____ (указать), именуемый в дальнейшем «ОМСУ», в лице _____ (указать должность, фамилию, инициалы), действующего на основании _____ (указать документ, уполномочивающий лицо на подписание Договора), с одной стороны, и _____ (указать наименование юридического лица) в лице _____ (указать должность, фамилию, инициалы), действующего на основании _____ (указать документ, уполномочивающий лицо на подписание договора о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления), именуемый в дальнейшем «Застройщик», с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор, именуемый в дальнейшем «Договор», о нижеследующем:

ПРЕАМБУЛА

ИСХОДЯ ИЗ ТОГО, ЧТО:

1. Договор заключен в соответствии с протоколом от _____ № _____ (указать реквизиты протокола) о результатах аукциона на право заключить договор о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления, извещение о котором было размещено _____ (указать дату размещения) на официальном сайте www.torgi.gov.ru в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов, и решения о заключении договора о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления _____ (указать наименование и реквизиты данного решения), принятого _____ (указать орган местного самоуправления, принявший данное решение) по итогам указанного аукциона;
2. Комплексное развитие территории по инициативе органа местного самоуправления, указанной в пункте 1.1 Договора, осуществляется с предоставлением Застройщику компенсации расходов в соответствии с пунктом 4 части 6 статьи 16 Федерального закона от 21 июля 2007 года №

185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства»;

3. На дату заключения Договора ОМСУ и Застройщик обладают всеми необходимыми полномочиями для заключения Договора. Застройщик предоставил ОМСУ все документы, подтверждающие полномочия лица, подписавшего Договор, соблюдение Застройщиком всех необходимых корпоративных требований и иных требований законодательства для заключения Договора;

4. При заключении Договора Стороны исходили из следующих обстоятельств, любое изменение которых является существенным по смыслу пункта 1 статьи 451 Гражданского кодекса Российской Федерации:

а) территория, указанная в пункте 1.1 Договора, соответствует требованиям части 3 статьи 46¹⁰ Градостроительного кодекса Российской Федерации;

б) влияющее на возможность исполнения Договора состояние территории, указанной в пункте 1.1 Договора, зафиксировано Сторонами на дату заключения Договора в Приложении 1 к Договору и учитывается в обязательном порядке Сторонами при исполнении обязательств, установленных Договором, даже если это прямо не оговорено соответствующим пунктом Договора;

в) к собственникам помещений в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу и указанных в Приложении 1 к Договору, в соответствии с частью 10 статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации ОМСУ предъявлялось требование о сносе такого дома, и разрешение на строительство, снос указанного дома не было получено указанными собственниками в установленный срок либо получено согласие указанных собственников на изъятие земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, признанный аварийным и подлежащим сносу, и жилых помещений в таком доме до истечения такого установленного срока;

[Подпункт «в» включается в договор в случае, если на территории, в отношении которой заключается Договор, расположены многоквартирные дома, признанные аварийными и подлежащими сносу и до заключения Договора такие требования к собственникам предъявлялись со стороны ОМСУ. В случае если до заключения Договора такое требование не предъявлялось, в Договоре в пункте 3.4 отражается обязанность ОМСУ предъявить такое требование.]

г) включение в границы территории, указанной в пункте 1.1 Договора, объектов недвижимого имущества, в том числе инженерной, коммунальной, социальной, транспортной инфраструктуры, и земельных участков, на которых они расположены, находящихся в собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований (за исключением муниципального образования, органом местного самоуправления которого принято решение о комплексном развитии указанной территории), согласовано с уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления муниципальных образований в установленном порядке. Перечень таких объектов недвижимого имущества и земельных участков, на которых они расположены, приведен в Таблицах 1.1 – 1.5 Приложения 1 к Договору;

[Подпункт «г» включается в Договор в случае, если в границы территории, в отношении которой заключается Договор, включены указанные объекты и земельные участки, на которых они расположены.]

д) право собственности на созданные Застройщиком в рамках Договора объекты капитального строительства и иные объекты будет принадлежать Застройщику, и Застройщик вправе распорядиться такими объектами, находящимися в его собственности, по своему усмотрению в соответствии с законодательством, если иное не установлено пунктами 3.1.6 Договора;

е) при исполнении Договора и после его прекращения Стороны будут действовать добросовестно, учитывая права и законные интересы друг друга,

взаимно оказывая необходимое содействие для реализации предмета Договора с учетом указанных в настоящей преамбуле обстоятельств, а также предоставляя друг другу необходимую информацию в соответствии с пунктом 3 статьи 307 Гражданского кодекса Российской Федерации;

ж) Застройщик предоставил ОМСУ обеспечение исполнения своих обязательств по Договору в соответствии с пунктом 7.12 Договора,

СТОРОНЫ НАСТОЯЩИМ ДОГОВАРИВАЮТСЯ О НИЖЕСЛЕДУЮЩЕМ:

1. Предмет Договора

1.1. Предметом Договора является осуществление в установленный Договором срок в соответствии с обязательствами Сторон и порядком их исполнения, указанными в разделах 3 и 4 Договора, мероприятий по комплексному развитию территории площадью ____ тысяч кв. м *(указать площадь)* в границах, которые определены в Приложении 2 к Договору в соответствии с решением о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления от ____ № ____ *(указать реквизиты данного решения)*, принятым ____ *(указать орган местного самоуправления, принявший данное решение)*, **именуемой в дальнейшем «Территория».** Местоположение Территории ____ *(указать наименования улиц, ограничивающих Территорию).*

1.2. На Территории согласно перечню, приведенному в Приложении 1 к Договору, расположены следующие объекты капитального строительства, указанные в решении о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления от ____ № ____ *(указать реквизиты данного решения)*, принятом ____ *(указать орган местного самоуправления, принявший данное решение)*, **именуемом в дальнейшем «Решение о комплексном развитии Территории»,** в отношении которых действует Договор, **совместно именуемые в дальнейшем «Объекты недвижимости на Территории»:**

1.2.1. Многоквартирные дома, признанные в установленном порядке аварийными и подлежащими сносу и включенные в региональную адресную программу по переселению граждан из аварийного жилищного фонда _____ (указать наименование программы), утвержденную _____ (указать орган государственной власти субъекта Российской Федерации, утвердившего программу и реквизиты нормативного правового акта об утверждении данной программы), **совместно именуемые в дальнейшем «Аварийные многоквартирные дома».**

[Пункт 1.2.1 в обязательном порядке включается в данный Договор, предусматривающий предоставление компенсации расходов Застройщика в соответствии с пунктом 4 части 6 статьи 16 Федерального закона от 21 июля 2007 года № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства».]

1.2.2. Многоквартирные дома, объекты индивидуального жилищного строительства, иные объекты жилого назначения, не указанные в пункте 1.2.1 Договора, **совместно именуемые в дальнейшем «Иные жилые объекты».**

1.2.3. Объекты капитального строительства, не указанные в пунктах 1.2.1 и 1.2.2 Договора и соответствующие требованиям, установленным пунктами 1 - 4 части 3 статьи 46¹⁰ Градостроительного кодекса Российской Федерации, **совместно именуемые в дальнейшем «Несоответствующие объекты».**

1.2.4. Объекты капитального строительства, не указанные в пунктах 1.2.1 - 1.2.3 Договора, **именуемые в дальнейшем «Дополнительные объекты».**

[Пункты 1.2.2 - 1.2.4 включаются в Договор в зависимости от состава объектов капитального строительства, расположенных на Территории.]

1.3. На Территории отсутствуют иные объекты капитального строительства, кроме указанных в пункте 1.2 Договора. Выявление в ходе исполнения Договора иных объектов капитального строительства, расположенных на Застроенной территории, кроме указанных в пункте 1.2 Договора, является случаем выявления недостоверности информации о состоянии Застроенной

территории, установленной Приложением 2 к Договору, к которому применяются последствия установленные Договором для случаев такой недостоверности, предусмотренные пунктом 5.5 Договора.

1.4. Договор заключен на срок _____ (указать срок, например, количество лет и (или) месяцев). Действие срока Договора и изменение срока Договора осуществляется в порядке и на условиях, предусмотренных разделом 5 Договора.

[В соответствии с пунктом 10 части 13 статьи 46¹⁰ Градостроительного кодекса Российской Федерации срок действия Договора не может быть установлен более пятнадцати лет.]

2. Цена Договора

2.1. Ценой Договора является цена права на заключение Договора в соответствии с пунктом 2.2 Договора.

2.2. Цена права на заключение Договора установлена по результатам аукциона на право заключить Договор в соответствии с протоколом о результатах аукциона от _____ № _____ (указать реквизиты протокола) и составляет _____ (указать сумму цифрами и прописью) рублей.

2.3. Оплата цены Договора с учетом задатка, внесенного Застройщиком в соответствии с частью 10 статьи 46³ и частью 4 статьи 46¹¹ Градостроительного кодекса Российской Федерации в размере _____ (указать сумму цифрами и прописью) рублей, производится Застройщиком не позднее _____ (указать срок) с момента подписания Договора на счет уполномоченного органа местного самоуправления _____ (указать уполномоченный орган) по следующим реквизитам: _____ (указать реквизиты счета).

[В пункте 2.3 Договора указывается внесенный задаток в случае установления органом местного самоуправления требования о внесении задатка для участия в аукционе на право заключить договор о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления.]

2.4. Днем исполнения обязательств Застройщика по оплате цены Договора считается дата зачисления денежных средств в размере, указанном в пункте 2.2 Договора, на счет уполномоченного органа местного самоуправления, указанный в пункте 2.3 Договора.

3. Основные обязательства Сторон

3.1. ЗАСТРОЙЩИК ОБЯЗУЕТСЯ своими силами и за свой счет и (или) с привлечением других лиц и (или) средств других лиц выполнить следующие обязательства:

3.1.1. Подготовить проект планировки Территории, включая проект межевания Территории, **именуемый в дальнейшем «Проект планировки территории»**, в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности, в том числе документами территориального планирования, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования, правилами землепользования и застройки, включая расчетные показатели обеспечения застроенной территории объектами социального и коммунально-бытового назначения, объектами инженерной инфраструктур (при отсутствии региональных и местных нормативов градостроительного проектирования), иными документами, указанными в части 10 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации, иной информацией о состоянии Территории, зафиксированной Сторонами в Приложении 1 к Договору в соответствии с подпунктом «б» пункта 4 Преамбулы Договора, а также с учетом материалов и результатов инженерных изысканий, иных обследований и представить Проект планировки территории на утверждение _____ (указать уполномоченный орган местного самоуправления муниципального образования) в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности и пунктом 4.1 Договора, не позднее _____ (указать срок) с момента подписания Договора.

3.1.2. Разработать в составе Проекта планировки территории проект организации дорожного движения на период эксплуатации дорог или их участков в соответствии с пунктом 4 части 4 статьи 42 Градостроительного кодекса Российской Федерации и частью 13 статьи 18 Федерального закона от 29 декабря 2017 года № 443-ФЗ «Об организации дорожного движения в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

[Пункт 3.1.2 включается в Договор при необходимости.]

3.1.3. Подготовить график осуществления Застройщиком мероприятий, указанных в пунктах 3.1.4 – 3.1.6 Договора, включая предложения по графику осуществления ОМСУ мероприятий, указанных в пунктах 3.4.3 – 3.4.8 Договора, **именуемый в дальнейшем «График мероприятий»**, по форме, установленной Приложением 3 к Договору, и направить График мероприятий на согласование _____ (указать уполномоченный орган местного самоуправления муниципального образования) в порядке, установленном пунктом 4.2 Договора, не позднее _____ (указать срок) с момента утверждения органом местного самоуправления, указанным в пункте 3.1.1 Договора, Проекта планировки территории.

3.1.4. Осуществить следующие мероприятия на Территории в соответствии с Графиком мероприятий, Приложением 2 к Договору, Приложением 4 к Договору и в порядке, установленном разделом 4 Договора, направленные на обеспечение жилищных и имущественных прав правообладателей Объектов недвижимости на Территории, и приобретение Застройщиком прав на такие объекты, необходимых для выполнения своих обязательств по Договору:

[Статья 46¹⁰ Градостроительного кодекса Российской Федерации допускает возможность распределения любых обязательства в рамках Договора между Застройщиком и ОМСУ, в том числе возложение отдельных обязательств полностью на одну из Сторон Договора. Например, на Застройщика могут возлагаться обязательства по изъятию

для муниципальных нужд на основании ходатайства любых объектов недвижимого имущества, земельных участков, расположенных на Территории и подлежащих такому изъятию на основании утвержденного Проекта планировки территории. В случае распределения обязательств рекомендуется фиксировать такое распределение в Приложении 4 к Договору

Приведенная редакция пункта 3.1.4 основана на распределении обязательств между Застройщиком и ОМСУ согласно Приложению 4. Аналогичный подход используется в настоящем Договоре в большинстве случаев и при фиксировании других обязательств Сторон.

В Приложении 4 к Договору указывается распределение различных обязательств Застройщика и ОМСУ по изъятию, выкупу, совершению иных действий в отношении объектов недвижимости, расположенных на Территории, реализации других мероприятий по развитию Территории исходя из следующих рекомендуемых подходов:

а) обязательства в отношении Аварийных многоквартирных домов, в том числе:

- обязательство Застройщика заключить трехсторонние (с участием ОМСУ) с собственниками (гражданами и юридическими лицами) соглашения об изъятии в отношении всех жилых помещений и соответствующих земельных участков в собственности указанных лиц и выплатить таким собственникам возмещение за изымаемые жилые помещения, земельные участки или предоставить гражданам, являющимся собственниками жилых помещений, иные благоустроенные жилые помещения;

- обязательство Застройщика передать ОМСУ иные благоустроенные жилые помещения для предоставления нанимателям изымаемых жилых помещений государственного и муниципального жилищного фонда, предоставленных по договору социального найма, договору найма жилого помещения специализированного жилищного фонда;

- обязательство ОМСУ согласовать решение об изъятии для муниципальных нужд и заключить трехсторонние (с участием Застройщика) соглашения об изъятии с собственниками (гражданами и юридическими лицами) в отношении всех жилых помещений и соответствующих земельных участков в собственности указанных лиц, а также заключить двухсторонние соглашения об изъятии жилых и нежилых помещений и соответствующих земельных участков с уполномоченными органами государственной власти публично-правовых образования (за исключением муниципального образования, от имени которого выступает ОМСУ), являющихся собственниками таких помещений, земельных участков;

- обязательство ОМСУ выплатить возмещение за изымаемые нежилые помещения в собственности указанных публично-правовых образований или урегулировать вопрос иным образом в соответствии с законодательством и соглашением об изъятии нежилого помещения;

- обязательство ОМСУ обеспечить предоставление иных благоустроенных жилых помещений нанимателям изымаемых жилых помещений по договору социального найма, договору найма жилого помещения специализированного жилищного фонда;

- обязательства по заключению соглашений об изъятии с гражданами и юридическими лицами, являющимися собственниками нежилых помещений, и выплате им возмещения может быть отнесено к обязательствам или Застройщика, или ОМСУ;

- обязательство ОМСУ урегулировать в соответствии с законодательством с уполномоченными органами государственной, муниципальной власти публично-правовых образования, являющимися собственниками помещений, земельных участков, вопрос о передаче Застройщику полномочий по сносу Аварийного многоквартирного дома (в случае, если такой дом подлежит сносу);

- обязательства Застройщика осуществить снос Аварийных многоквартирных домов;

б) обязательства в отношении Иных жилых объектов, в том числе:

- обязательство Застройщика приобрести у граждан и юридических лиц принадлежащие им на праве собственности Иные жилые объекты, жилые и нежилые помещения в них, земельные участки, на которых расположены такие объекты, в соответствии с гражданским и земельным законодательством по цене, согласованной Застройщиком и собственником такого объекта, помещения, земельного участка в случае достижения такого соглашения;

- в случае недостижения соглашения о продаже Застройщику в соответствии с гражданским и земельным законодательством указанных объектов недвижимости с их собственниками - гражданами, юридическими лицами инициировать принятие ОМСУ решения об изъятии для муниципальных нужд таких объектов недвижимого имущества по ходатайству Застройщика, заключить соглашения об изъятии с такими гражданами и юридическими лицами и выплатить им возмещение за изымаемые объекты недвижимости или предоставить гражданам, являющимся собственниками жилых помещений, иные благоустроенные жилые помещения;

- обязательство Застройщика передать ОМСУ иные благоустроенные жилые помещения для предоставления нанимателям изымаемых жилых помещений государственного и муниципального жилищного фонда, расположенных в Иных жилых объектах, предоставленных по договору социального найма, договору найма жилого помещения специализированного жилищного фонда;

- обязательство ОМСУ согласовать решение об изъятии для муниципальных нужд и заключить соглашения об изъятии Иных жилых объектов, жилых и нежилых помещений в них, земельных участков, на

которых расположены такие объекты, с уполномоченными органами государственной власти публично-правовых образования (за исключением муниципального образования, от имени которого выступает ОМСУ), являющихся собственниками таких помещений, объектов, земельных участков;

- обязательство ОМСУ обеспечить предоставление иных благоустроенных жилых помещений нанимателям изымаемых жилых помещений по договору социального найма, договору найма жилого помещения специализированного жилищного фонда;*

- обязательство ОМСУ выплатить возмещение за изымаемые нежилые помещения в собственности указанных публично-правовых образований или урегулировать вопрос иным образом в соответствии с законодательством и соглашением об изъятии нежилого помещения;*

- обязательство ОМСУ урегулировать в соответствии с законодательством с уполномоченными органами государственной, муниципальной власти публично-правовых образования, являющимися собственниками Иных жилых объектов или помещений в них, земельных участков вопрос о, передаче Застройщику полномочий по сносу таких Иных жилых объектов, если они подлежат сносу;*

- обязательства Застройщика по сносу Иных жилых объектов;*

- обязательства ОМСУ обеспечить капитальный ремонт многоквартирных домов, не признанных аварийными или подлежащими сносу, фонды капитального ремонта которых формируются у регионального оператора капитального ремонта (при необходимости);*

- обязательства по капитальному ремонту, ремонту Иных жилых объектов (за исключением указанных выше многоквартирных домов) в случае необходимости реализации таких мероприятий в рамках Договора могут быть отнесены к обязательствам или Застройщика, или ОМСУ;*

***в) обязательства в отношении Несоответствующих объектов и
Дополнительных объектов, указанных в пунктах 1.2.3 и 1.2.4 Договора***

- обязательство Застройщика приобрести у граждан и юридических лиц принадлежащие им на праве собственности Несоответствующие объекты, Дополнительные объекты, помещения в них, земельные участки, на которых расположены такие объекты, в соответствии с гражданским и земельным законодательством по цене, согласованной Застройщиком и собственником такого объекта, помещения, земельного участка;

- в случае недостижения соглашения о продаже Застройщику в соответствии с гражданским и земельным законодательством указанных объектов недвижимости с их собственниками - гражданами, юридическими лицами инициировать принятие ОМСУ решения об изъятии для муниципальных нужд таких объектов недвижимого имущества по ходатайству Застройщика, заключить соглашения об изъятии с такими гражданами и юридическими лицами и выплатить им возмещение за изымаемые объекты недвижимости;

- обязательство ОМСУ согласовать решение об изъятии для муниципальных нужд и заключить соглашения об изъятии в отношении Несоответствующих объектов, Дополнительных объектов, помещений в них и соответствующих земельных участков с уполномоченными органами государственной, муниципальной власти публично-правовых образования (за исключением муниципального образования, от имени которого выступает ОМСУ), являющихся собственниками таких объектов, помещений, земельных участков, а также выплатить возмещение за изымаемые объекты в собственности указанных публично-правовых образований;

- обязательства Застройщика или ОМСУ по сносу, , капитальному ремонту, ремонту таких объектов, если Договором предусматриваются такие мероприятия.

Пункты 3.1.4 и 3.1.5 Договора отражают обязательства Застройщика, а пункты 3.4.3. и 3.4.4 Договора – обязательства ОМСУ, исходя из описанных рекомендуемых подходов.

При принятии решения о распределении в Договоре обязательств между Сторонами необходимо принимать во внимание рентабельность проекта для Застройщика, а также возможности органов местного самоуправления по участию в реализации проекта.]

3.1.4.1. Приобрести у граждан и юридических лиц принадлежащие им на праве собственности Иные жилые объекты, Несоответствующие объекты, Дополнительные объекты, помещения в них, земельные участки, на которых расположены такие объекты, в соответствии с гражданским и земельным законодательством по цене, согласованной Застройщиком и собственником такого объекта, помещения, земельного участка в случае достижения соглашения Застройщика и собственника такого объекта, помещения, земельного участка о приобретении Застройщиком такого объекта, помещения, земельного участка.

[В части 18 статьи 46¹⁰ Градостроительного кодекса Российской Федерации и пункте 2 статьи 56¹² Земельного кодекса Российской Федерации предусмотрено право на изъятие для муниципальных нужд любых объектов недвижимости на Территории. Однако, в целях сокращения числа конфликтов при реализации проекта рекомендуется на первом этапе (до применения механизма изъятия) попытаться приобрести недвижимость на Территории, за исключением Аварийных многоквартирных домов, путем достижения соглашения с собственниками недвижимости о приобретении такой недвижимости на рыночных условиях. Механизм изъятия рекомендуется применять лишь как крайнюю меру в отношении недвижимости тех собственников, с которыми не удалось достичь такого соглашения.]

3.1.4.2. Инициировать в соответствии с земельным законодательством принятие по ходатайству Застройщика органами местного самоуправления _____ (указать наименование муниципального образования, от имени которого выступает ОМСУ) в соответствии с пунктом 4.3.2 Договора решений об изъятии для муниципальных нужд помещений в Аварийный

многоквартирных домах и земельных участков, на которых расположены такие дома, решений об изъятии для муниципальных нужд Иных жилых объектов, Несоответствующих объектов, Дополнительных объектов, помещений в них, земельных участков, на которых расположены такие объекты в случае недостижения соглашения Застройщика и гражданина, юридического лица, являющегося собственником такого объекта, помещения, земельного участка, о приобретении Застройщиком объектов, помещений, земельных участков в соответствии с пунктом 3.1.4.1 Договора, а также решений об изъятии для муниципальных нужд Объектов недвижимости на Территории, помещений в них и земельных участков, на которых такие объекты расположены, находящихся в собственности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации _____
(указать наименование субъекта Российской Федерации), муниципального образования _____ (указать наименование муниципального образования, отличного от муниципального образования, от лица которого выступает ОМС), изымаемых ОМСУ в соответствии с пунктом 3.4.3.3 Договора, **совместно именуемые в дальнейшем «Решения об изъятии недвижимости».**

3.1.4.3. Заключить с собственниками Объектов недвижимости на Территории, помещений в указанных объектах, земельных участков, на которых расположены такие объекты, изымаемые для муниципальных нужд по ходатайству Застройщика, трехсторонние соглашения (с участием ОМСУ) об изъятии для муниципальных нужд таких объектов, помещений и земельных участков в соответствии с земельным законодательством и жилищным законодательством на основании Решений об изъятии недвижимости.

3.1.4.4. Выплатить возмещения за изымаемые для муниципальных нужд по ходатайству Застройщика помещения в Аварийных многоквартирных домах и земельные участки, на которых расположены такие многоквартирные дома, гражданам и юридическим лицам, являющимся собственникам таких помещений, в соответствии с жилищным

законодательством, земельным законодательством и соглашениями, указанными в пункте 3.1.4.3 Договора, или передать безвозмездно в собственность гражданину, являющемуся собственником изымаемого жилого помещения в Аварийном многоквартирном доме, по выбору указанного собственника взамен изымаемого жилого помещения другое жилое помещение по договору мены с зачетом его стоимости при определении размера возмещения за изымаемое жилое помещение.

3.1.4.5. Выплатить возмещения за изымаемые для муниципальных нужд по ходатайству Застройщика Иные жилые объекты, помещения в них и земельные участки, на которых расположены такие объекты, гражданам и юридическим лицам, являющимся собственниками таких Иных жилых объектов, помещений, земельных участков в соответствии с жилищным законодательством, земельным законодательством и соглашениями, указанными в пункте 3.1.4.3 Договора, или передать безвозмездно в собственность гражданину, являющемуся собственником изымаемого жилого помещения, по выбору указанного собственника взамен изымаемого жилого помещения другое жилое помещение по договору мены с зачетом его стоимости при определении размера возмещения за изымаемое жилое помещение.

3.1.4.6. Выплатить возмещения за изымаемые для муниципальных нужд по ходатайству Застройщика Несоответствующие объекты, Дополнительные объекты, помещения в них и земельные участки, на которых расположены такие объекты, гражданам и юридическим лицам, являющимся собственниками таких объектов, помещений, земельных участков, в соответствии с земельным законодательством и соглашениями, указанными в пункте 3.1.4.3 Договора.

[Пункты 3.1.4.3 - 3.1.4.6 включаются в Договора в зависимости от состава объектов недвижимости, расположенных на Территории и подлежащих изъятию для муниципальных нужд в соответствии с Решением

об изъятии недвижимости по ходатайству Застройщика согласно Приложению 4 к Договору.]

3.1.4.7. Осуществить создание благоустроенных жилых помещений либо приобрести благоустроенные жилые помещения и передать их безвозмездно _____ (указать наименование муниципального образования, от имени которого выступает ОМСУ) для последующего предоставления в соответствии с жилищным законодательством гражданам, являющимся нанимателями по договорам социального найма жилого помещения, договорам найма специализированного жилого помещения жилых помещений государственного и муниципального жилищного фонда в Аварийных многоквартирных домах, Иных жилых объектах, **именуемым в дальнейшем «Наниматели».**

[В пункте 3.1.4.7 рекомендуется указываются жилые помещения не только муниципального жилищного фонда, но государственного жилищного фонда, если в Аварийных многоквартирных домах, Иных жилых объектах расположены жилые помещения, находящиеся в собственности иных публично-правовых образований, отличных от муниципального образования, от лица которого выступает ОМСУ. Дальнейшее урегулирование вопроса собственности иных публично-правовых образований на передаваемые Застройщиком жилые помещения рекомендуется отнести к обязательствам ОМСУ].

3.1.4.8. Приобрести или получить права на Объекты недвижимости на Территории, не указанные в пунктах 3.1.4.1, 3.1.4.3 и 3.1.4.8 Договора, помещения в них и земельные участки, на которых расположены указанные объекты, в соответствии с законодательством в случаях и объемах, требующихся для выполнения Застройщиком своих обязательств по Договору в отношении таких объектов, помещений и земельных участков.

[Пункт 3.1.4.8 включается в Договор в случае наличия на Территории Объектов недвижимости, изъятие которых для муниципальных нужд отнесено Договором к обязательствам ОМСУ, или Объектов

недвижимости, не подлежащих изъятию, в том числе находящихся в государственной, муниципальной собственности, и подлежащих сносу, капитальному ремонту, ремонту, если такие мероприятия Договором относятся к обязательствам Застройщика и для осуществления таких мероприятий необходимо наличие у Застройщика прав на такие объекты, земельные участки.]

3.1.4.9. Осуществить государственную регистрацию прав Застройщика на Объекты недвижимости на Территории, приобретенных Застройщиком в соответствии с пунктами 3.1.4.1 – 3.1.4.9 Договора, в случаях, если такие права или договоры, на основании которых приобретены такие права, подлежат государственной регистрации.

3.1.4.10. Осуществить в соответствии с земельным и гражданским законодательством образование земельных участков на Территории, если такое образование земельных участков необходимо для выполнения обязательств Застройщика по Договору.

[Поскольку в соответствии с пунктом 1 части 13 статьи 46¹⁰ Градостроительного кодекса Российской Федерации Договор должен содержать разграничение обязательств Сторон по осуществлению мероприятий, необходимых для реализации Договора, включая образование земельных участков, установление сервитутов, обеспечение осуществления государственной регистрации прав на земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества, то такие обязательства могут быть распределены между Сторонами Договора по усмотрению Сторон. Рекомендуются в пункте 3.1.4.11 отнести к обязательствам Застройщика образование земельных участков, необходимых для исполнения других основных обязательств Застройщика по Договору.]

3.1.4.11. Осуществить в соответствии с земельным и гражданским законодательством установление сервитутов на Территории, если такое установление сервитутов необходимо для выполнения обязательств

Застройщика по Договору и не требует принятия акта органа местного самоуправления.

[Согласно пункту 1 части 13 статьи 46¹⁰ Градостроительного кодекса Российской Федерации Стороны Договора вольны распределить обязательства по установлению сервитутов по своему усмотрению. Рекомендуется в пункте 3.1.4.11 Договора установить обязательство Застройщика по установлению сервитутов, необходимых для исполнения его обязательств по Договору, за исключением сервитутов, требующих принятия акта органа местного самоуправления.]

3.1.5. Осуществить следующие мероприятия по комплексному развитию Территории в соответствии с обязательными требованиями законодательства, в том числе техническими регламентами, строительными нормами и правилами, другими обязательными градостроительными, санитарными и техническими правилами, Проектом планировки территории, Графиком мероприятий, Приложением 1 к Договору, Приложением 4 к Договору:

3.1.5.1. Снести подлежащие сносу Объекты недвижимости на Территории в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности.

[В пункте 3.1.5.1 указывается снос Объектов недвижимости на Территории в случае, если Решением о комплексном развитии Территории в ее границы включены объекты капитального строительства, подлежащие сносу, и снос таких объектов в соответствии с Приложением 4 к Договору относится к обязательствам Застройщика.]

3.1.5.2. Осуществить архитектурно-строительное проектирование в отношении подлежащих строительству на Территории объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового, иного назначения, в том числе предусмотренных в Приложении 4 к Договору объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктуры, предназначенных для обеспечения Территории, в

соответствии с законодательством о градостроительной деятельности. В случае, если в соответствии с пунктами 3.1.6.1 и 3.1.6.2 Договора объекты коммунальной, транспортной, социальной инфраструктуры, иные объекты капитального строительства, созданные Застройщиком, подлежат передаче в муниципальную собственность, проектная документация таких объектов, в том числе сметная стоимость строительства таких объектов, должна быть предварительно согласована с _____ (указать уполномоченный орган местного самоуправления) в порядке, установленном пунктом 4.8 Договора. *[Архитектурно-строительное проектирование объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктуры указывается в пункте 3.1.5.2 в случае, если Решением о комплексном развитии Территории предусмотрено строительство в ее границах новых объектов инфраструктуры и строительство таких объектов в соответствии с Приложением 4 к Договору отнесено к обязательствам Застройщика. В Приложении 4 при необходимости создания на Территории таких объектов рекомендуется распределить обязательства по созданию таких объектов между Застройщиком и ОМСУ или предусмотреть обязательство по их созданию в отношении одной из Сторон.]*

3.1.5.3. Осуществить строительство на Территории запроектированных в соответствии с пунктом 3.1.5.2 Договора объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового, иного назначения, в том числе предусмотренных Приложением 4 к Договору объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктуры, предназначенных для обеспечения Территории, в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности.

[Строительство объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктуры указывается в пункте 3.1.5.3 в случае, если Решением о комплексном развитии Территории предусмотрено строительство в ее границах новых объектов инфраструктуры и

строительство таких объектов в соответствии с Приложением 4 к Договору отнесено к обязательствам Застройщика.]

3.1.5.4. Осуществить капитальный ремонт, включая архитектурно-строительное проектирование в случаях, предусмотренных законодательством о градостроительной деятельности, или ремонт подлежащих капитальному ремонту, ремонту Объектов недвижимости на Территории, за исключением капитального ремонта многоквартирных домов, в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности.

[В пункте 3.1.5.4 указывается капитальный ремонт, ремонт Объектов недвижимости на Территории в случае, если Решением о комплексном развитии Территории в ее границы включены объекты капитального строительства, подлежащие капитальному ремонту, ремонту и их проведение в соответствии с Приложением 4 к Договору отнесено к обязательствам Застройщика. При необходимости проведения капитального ремонта многоквартирных домов такое обязательство в отношении домов, фонды капитального ремонта которых формируются у регионального оператора, рекомендуется относить к обязательствам ОМСУ.]

3.1.5.5. Осуществить благоустройство Территории в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности, муниципальными правовыми актами в сфере благоустройства, иной информацией, указанной в пункте 2.9 Раздела II Приложении 1 к Договору.

[Поскольку в соответствии с пунктом 2 части 13 статьи 46¹⁰ Градостроительного кодекса Российской Федерации Договор должен содержать разграничение обязательств Сторон по благоустройству Территории, пункт 3.1.5.5 включается в Договор в случае, если указанные обязательства возлагаются на Застройщика.]

3.1.6. Передать в муниципальную собственность _____ (указать наименование муниципального образования, от имени которого выступает ОМСУ) созданные Застройщиком в рамках Договора объекты капитального строительства,

некапитальные строения, сооружения, объекты благоустройства в соответствии с Графиком мероприятий:

3.1.6.1. Объекты инженерной, коммунальной, транспортной, социальной инфраструктуры, созданные в соответствии с пунктом 3.1.5.3 Договора и предназначенные для обеспечения Территории:

_____ (указать виды объектов инфраструктуры, подлежащих передаче в муниципальную собственность), на условиях и в порядке, указанных в пункте 4.4 Договора.

[Пункт 3.1.6.1 включается в Договор в случае, если Договором предусмотрено создание Застройщиком объектов инженерной, коммунальной, транспортной, социальной инфраструктуры, предназначенных для обеспечения Территории, и такие Объекты подлежат передаче в муниципальную собственность.]

3.1.6.2. Иные объекты капитального строительства, созданные в соответствии с пунктом 3.1.5.3 Договора и не являющиеся объектами инженерной, коммунальной, транспортной, социальной инфраструктуры, на условиях и в порядке, указанных в пункте 4.4 Договора

_____ (указать виды иных объектов капитального строительства, подлежащих передаче в муниципальную собственность).

[Пункт 3.1.6.2 включается в Договор в случае, если Договором предусмотрено создание иных объектов капитального строительства, подлежащих передаче в муниципальную собственность.]

3.1.6.3. Объекты благоустройства, созданные в соответствии с пунктом 3.1.5.7 Договора, некапитальные строения, сооружения, созданные в соответствии с пунктом 3.1.5.3 Договора и не являющиеся объектами благоустройства, объектами инженерной, коммунальной, транспортной, социальной инфраструктуры: _____

(указать виды объектов благоустройства, некапитальных строений, сооружений, подлежащих передаче в муниципальную собственность), за исключением указанных в пункте 3.1.7 Договора, на условиях и в порядке, установленном в пункте 4.5 Договора.

[Пункт 3.1.6.3 включается в Договор в случае, если Договором предусмотрено создание Застройщиком объектов благоустройства, некапитальных строений, сооружений, подлежащих передаче в муниципальную собственность.]

3.1.7. Передать безвозмездно объекты благоустройства, созданные Застройщиком в границах земельных участков многоквартирных домов, в качестве общего имущества в многоквартирных домах в соответствии с жилищным законодательством.

[Пункт 3.1.7 включается в Договор в случае, если Договором предусмотрено создание объектов благоустройства, подлежащих передаче в качестве общего имущества в многоквартирных домах.]

3.2. Застройщик обязан осуществить государственную регистрацию прав Застройщика на объекты недвижимого имущества на Территории, созданные Застройщиком в соответствии с пунктом 3.1.5 Договора и подлежащие передаче в соответствии с пунктом 3.1.6 Договора, в случаях, если такие права подлежат государственной регистрации.

3.3. На жилые помещения, объекты капитального строительства, некапитальные строения, сооружения, объекты благоустройства, передаваемые Застройщиком третьим лицам на основании пунктов 3.1.4.4, 3.1.4.5, 3.1.4.7, 3.1.6 и 3.1.7 Договора, Застройщиком устанавливается гарантийный срок в соответствии с гражданским законодательством и на основании пунктов 4.6 и 4.7 Договора.

3.4. ОМСУ ОБЯЗУЕТСЯ своими силами, силами органов местного самоуправления _____ (указать наименование муниципального образования, от имени которого выступает ОМСУ за счет имущества) и за счет средств местного бюджета, с использованием имущества _____ (указать наименование муниципального образования, от имени которого выступает ОМСУ), средств, предоставленных местному бюджету бюджетом субъекта Российской Федерации в соответствии с бюджетным законодательством, Федеральным законом от 21 июля 2007 года № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-

коммунального хозяйства», и (или) с привлечением других лиц и (или) средств, имущества других лиц выполнить следующие обязательства:

3.4.1. Утвердить Проект планировки территории, подготовленный Застройщиком в соответствии пунктом 3.1.1 Договора и соответствующий требованиям законодательства о градостроительной деятельности, не позднее _____ (указать срок) дней с момента представления его Застройщиком на утверждение ОМСУ в порядке, установленном пунктом 4.1 Договора.

[Указанный в пункте 3.4.1 срок утверждения ОМСУ Проекта планировки территории в соответствии с частью 4 статьи 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации составляет не более 20 рабочих дней.]

3.4.2. Согласовать График мероприятий, подготовленный Застройщиком в соответствии пунктом 3.1.3 Договора и соответствующий требованиям настоящего Договора, не позднее _____ (указать срок) с момента направления его Застройщиком на согласование ОМСУ в порядке, установленном пунктом 4.2 Договора.

3.4.3. Обеспечить в порядке, установленном пунктом 4.3 Договора, условия для исполнения Застройщиком своих обязательств, предусмотренных пунктом 3.1.4 Договора, в соответствии с Приложением 1 и Приложением 4 к Договору, Проектом планировки территории и Графиком мероприятий, путем выполнения следующих обязательств:

3.4.3.1. Предъявить в срок не позднее _____ (указать срок) с даты заключения Договора к собственникам помещений в Аварийных многоквартирных домах требования о сносе таких домов в соответствии с частью 10 статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации.

[Пункт 3.4.3.1 включается в Договор в случае, если в Договор не был включен подпункт «в» пункта 4 Преамбулы.]

3.4.3.2. Принять в установленном земельным законодательством, жилищным законодательством и пунктом 4.3.2 Договора порядке Решения об изъятии недвижимостине позднее _____ (указать срок) с момента получения в

соответствии с пунктом 3.1.4.2 Договора от Застройщика ходатайства о принятии Решения об изъятии недвижимости.

3.4.3.3. Принять Решение об изъятии недвижимости и осуществить в соответствии с земельным законодательством и пунктами 3.4.3.4 - 3.4.3.7 Договора изъятие для муниципальных нужд земельных участков, на которых расположены Объекты недвижимости на Территории, Объектов недвижимости на Территории, помещений в них, находящихся в собственности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации _____ (указать наименование субъекта Российской Федерации), муниципального образования _____ (указать наименование муниципального образования, отличного от муниципального образования, от лица которого выступает ОМСУ), по согласованию в установленном порядке с уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органами местного самоуправления.

[Пункт 3.4.3.3 включается в Договор в случае наличия Объектов недвижимости на Территории, находящихся в собственности иных публично-правовых образований, нежели муниципальное образование, от лица которого в Договоре выступает ОМСУ, и необходимости изъятия таких объектов для муниципальных нужд в целях реализации мероприятий по комплексному развитию Территории в соответствии с Приложением 4.]

3.4.3.4. Заключить с собственниками указанных в Приложении 4 к Договору земельных участков и расположенных на них Объектов недвижимости на Территории, помещений в них, в соответствии с земельным законодательством и жилищным законодательством на основании Решений об изъятии недвижимости:

а) трехсторонние соглашения (с участием Застройщика) об изъятии для муниципальных нужд по ходатайству Застройщика земельных участков и расположенных на них Объектов недвижимости на Территории, помещений в них в случае, указанном в пункте 3.1.4.3 Договора;

б)двухсторонние соглашения об изъятии для муниципальных нужд иных указанных в Приложении 4 Договору земельных участков, объектов, помещений, в том числе с указанными в пункте 3.4.3.3 Договора собственниками объектов недвижимости.

[В Приложении 4 к Договору в число обязательств ОМСУ рекомендуется включать заключение двухсторонних соглашений об изъятии с уполномоченными органами власти публично-правовых образований (за исключением муниципального образования, от имени которого выступает ОМСУ), являющимися собственниками Объектов недвижимости на территории, помещений в них, земельных участков, на которых расположены такие объекты. При распределении таких обязательств в отношении иных собственников рекомендуется следовать подходу, указанному в комментарии к пункту 3.1.4 Договора.]

3.4.3.5. Выплатить возмещения за изымаемые для муниципальных нужд указанные в Приложении 4 к Договору земельные участки и расположенные на них Объекты недвижимости на Территории, помещения в них, собственникам таких земельных участков, Объектов недвижимости на Территории, помещений в них в соответствии с земельным законодательством и указанными в подпункте «б» пункта 3.4.3.4 Договора соглашениями, если иное не предусмотрено пунктом 3.4.6 Договора.

[В пунктах 3.4.3.5 Договора предусматривается выплата возмещения за объекты недвижимости, с собственниками которых соглашение об изъятии заключается ОМСУ в соответствии с подпунктом «б» пункта 3.4.3.4 Договора и согласно Приложению 4 к Договору, за исключением случая, указанного в пункте 3.4.3.6 Договора.]

3.4.3.6. Возмещение за изымаемые для муниципальных нужд жилые помещения, находящиеся в собственности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации _____ (указать наименование субъекта Российской Федерации), муниципального образования _____ (указать наименование муниципального образования, отличного от муниципального образования, от лица которого выступает

ОМСУ), и земельные участки, на которых расположены многоквартирные дома, Иные жилые объекты, не выплачивается в случае, если в соответствии с соглашениями об изъятии для муниципальных нужд таких жилых помещений, земельных участков Нанимателям таких жилых помещений предоставлены другие благоустроенные жилые помещения, переданные Застройщиком в соответствии с пунктом 3.1.4.7 Договора.

3.4.3.7. Осуществить государственную регистрацию прав ОМСУ на Объекты недвижимости на Территории, приобретенных ОМСУ в соответствии с подпунктом «б» пункта 3.4.3.4 Договора, в случаях, если такие права или договоры, на основании которых приобретены такие права, подлежат государственной регистрации.

3.4.3.8. Осуществить в соответствии с земельным и гражданским законодательством образование земельных участков, если такое образование земельных участков, необходимо для выполнения основных обязательств ОМСУ по Договору.

[Поскольку в соответствии с пунктом 1 части 13 статьи 46¹⁰ Градостроительного кодекса Российской Федерации Договор должен содержать разграничение обязательств Сторон по осуществлению мероприятий, необходимых для реализации Договора, включая образование земельных участков, установление сервитутов, обеспечение осуществления государственной регистрации прав на земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества, то такие обязательства могут быть распределены между Сторонами Договора по усмотрению Сторон. Рекомендуется в пункте 3.4.3.8 Договора установить обязательство ОМСУ по образованию земельных участков, которые необходимы для исполнения его основных обязательств по Договору.]

3.4.3.9. Осуществить в соответствии с земельным и гражданским законодательством установление сервитутов на Территории, необходимых для выполнения основных обязательств ОМСУ, а также сервитутов, необходимых для выполнения основных обязательств Застройщика, в случае,

если для установления таких сервитутов необходимо принятие акта органа местного самоуправления.

[Согласно пункту 1 части 13 статьи 46¹⁰ Градостроительного кодекса Российской Федерации Стороны Договора вольны распределить обязательства по установлению сервитутов по своему усмотрению. Рекомендуется в пункте 3.4.3.9 Договора отразить обязательство ОМСУ по установлению сервитутов, необходимых для исполнения его обязательств по Договору, а также по установлению сервитутов, необходимых для исполнения обязательств Застройщика в случае необходимости принятия акта органа местного самоуправления.]

3.4.3.10. Принять передаваемые Застройщиком в соответствии с пунктом 3.1.4.7 Договора жилые помещения для последующего предоставления Нанимателям, выселяемым из изымаемых для муниципальных нужд жилых помещений государственного и муниципального жилищного фонда на Территории, не позднее _____ (указать срок) с момента получения от Застройщика Перечня таких жилых помещений в случае соответствия передаваемых жилых помещений требованиям жилищного законодательства.

[Статья 46¹⁰ Градостроительного кодекса Российской Федерации допускает также вариант, когда на Застройщика не возлагаются обязательства по созданию (приобретению) жилых помещений для Нанимателей, а такие обязательства берет на себя ОМСУ. Однако рекомендуется включать в Договор представленную редакцию пункта 3.4.3.10 в связи с тем, что данный Договор предполагает использование средств Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства в соответствии с Федеральным законом от 21 июля 2007 года № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» в виде Субсидии Застройщику.]

3.4.3.11. Урегулировать в соответствии с законодательством вопрос собственности на жилые помещения, переданные Застройщиком и принятые

ОМСУ в соответствии с пунктом 3.4.3.10 Договора, с уполномоченными органами государственной власти Российской Федерации, субъекта Российской Федерации _____ (указать наименование субъекта Российской Федерации), муниципального образования _____ (указать наименование муниципального образования, отличного от муниципального образования, в границах которого расположена Застроенная территория), которым принадлежало право собственности на жилые помещения в Аварийных многоквартирных домах, Иных жилых объектах.

[Пункт 3.4.3.11 включается в Договор в случае, если в Аварийных многоквартирных домах, Иных жилых объектах на Территории имеются жилые помещения, находящихся в собственности иных публично-правовых образований, нежели муниципальное образование, от лица которого выступает ОМСУ.]

3.4.3.12. Обеспечить предоставление переданных Застройщиком и принятых ОМСУ в соответствии с пунктом 3.4.3.10 Договора жилых помещений Нанимателям, выселяемым из жилых помещений государственного и муниципального жилищного фонда в Аварийных многоквартирных домах, Иных жилых объектах.

[Статья 46¹⁰ Градостроительного кодекса Российской Федерации допускает также вариант, когда на Застройщика не возлагаются обязательства по созданию (приобретению) жилых помещений для Нанимателей, а такие обязательства берет на себя ОМСУ. Однако рекомендуется включать в Договор представленную редакцию пункта 3.4.3.10 в связи с тем, что данный Договор предполагает использование средств Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства в соответствии с Федеральным законом от 21 июля 2007 года № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» в виде Субсидии Застройщику.]

3.4.3.13. Создать или приобрести и предоставить в соответствии с жилищным законодательством в случае необходимости Нанимателям и

гражданам, являющимся собственниками жилых помещений в Аварийных многоквартирных домах, Иных жилых объектах, жилые помещения маневренного фонда в краткосрочное пользование по договору найма жилого помещения маневренного фонда до момента предоставления им в соответствии с законодательством других жилых помещений по договору социального найма, договору найма специализированного жилого помещения или в собственность в соответствии с пунктами 3.1.4.4, 3.1.4.5 и 3.4.3.12 Договора.

[Пункт 3.4.3.13 включается в Договор по решению органов местного самоуправления муниципального образования. Для выполнения ОМСУ данного обязательства допускается использование средств Фонда реформирования жилищно-коммунального хозяйства, предоставленных в соответствии с Федеральным законом от 21 июля 2007 года № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства»]

3.4.3.14. Обеспечить выселение Нанимателей из жилых помещений в Аварийных многоквартирных домах, Иных жилых объектах, право собственности на которые принадлежит муниципальному образованию _____ (указать наименование муниципального образования, от лица которого выступает ОМСУ), Российской Федерации, субъекту Российской Федерации _____ (указать наименование субъекта Российской Федерации), муниципальному образованию _____ (указать наименование муниципального образования, отличного от муниципального образования, в границах которого расположена Застроенная территория), и освобождение в указанных домах нежилых помещений, обязательства по изъятию или выкупу которых отнесены к обязательствам ОМСУ согласно Приложению 4 к Договору, не позднее _____ (указать срок) с момента выполнения Застройщиком обязательства, предусмотренного пунктом 3.1.4.7 Договора, либо выполнения ОМСУ обязательства, предусмотренного пунктом 3.4.3.13 Договора.

3.4.3.15. Предоставить гражданам, являющимся собственниками жилых помещений в Аварийных многоквартирных домах, дополнительные

меры поддержки по обеспечению жилыми помещениями не позднее _____
(указать срок)с момента _____ (установить момент в зависимости от требований,
установленных нормативным правовым актом органа государственной власти субъекта Российской
Федерации о дополнительных мерах поддержки) в порядке и на условиях, установленных
_____ (наименование и реквизиты нормативного правового акта органа
государственной власти субъекта Российской Федерации)в соответствии с частью 8¹ статьи 32
Жилищного кодекса Российской Федерации и частью 6 статьи
16Федерального закона от 21 июля 2007 года № 185-ФЗ «О Фонде
содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства».

*[Пункт 3.4.3.15 включается в Договор при наличии таких
дополнительных мер поддержки.]*

3.4.3.16. Передать Застройщику полномочия по осуществлению
сноса Объектов недвижимости на Территории, право собственности на
которые или на помещения в которых принадлежит муниципальному
образованию _____ (указать наименование муниципального образования, от имени которого
выступает ОМСУ), а также обеспечить передачу Застройщику полномочий по
осуществлению сноса Объектов недвижимости на Территории, право
собственности на которые или помещения в которых принадлежит
Российской Федерации, субъекту Российской Федерации _____
(указать наименование субъекта Российской Федерации), муниципальному образованию
_____ (указать наименование муниципального образования, отличного от муниципального
образования, от лица которого выступает ОМСУ), не позднее _____ (указать срок)с
момента получения заявки Застройщика, в порядке и сроки, установленные в
пункте 4.3.9 Договора.

*[Пункт 3.4.3.16 включается в Договор в случае наличия на
Территории подлежащих сносу Объектов недвижимости, находящихся
(либо помещения в которых находятся) в собственности муниципального
образования, от имени которого выступает ОМСУ, или иных публично-
правовых образований.]*

3.4.3.17. Осуществить следующие мероприятия по взаимодействию с правообладателями Объектов недвижимости на Территории в сроки, предусмотренные Графиком мероприятий:

а) проведение разъяснительной работы с собственниками помещений в Аварийных многоквартирных домах, Иных жилых объектов или помещений в них, Нанимателями об условиях, сроках, порядке переселения, в том числе порядке изъятия или выкупа помещений, размере возмещений, предоставления дополнительных мер поддержки (при наличии) и других условиях;

б) согласование с уполномоченными органами государственной власти Российской Федерации, субъектов Российской Федерации _____ (указать наименование субъекта Российской Федерации), уполномоченными органами местного муниципальных образований _____ (указать наименование муниципальных образований, отличных от муниципального образования, от лица которого выступает ОМСУ), являющихся правообладателями Объектов недвижимости на Территории, реализации мероприятий, предусмотренных Договором в отношении таких объектов;

в) согласование с иными собственниками и правообладателями Объектов недвижимости на Территории, включая объекты инженерной, коммунальной, транспортной и социальной инфраструктуры, и земельных участков, на которых расположены такие объекты, реализации мероприятий, предусмотренных Договором в отношении таких объектов и не требующих изъятия для муниципальных нужд таких объектов: _____ (указать мероприятия, например, капитальный ремонт зданий, ремонт дорожных покрытий улично-дорожной сети и др.).

[В пункте 3.4.3.17 Договора указываются мероприятия, проведение которых не требует изъятия объектов для муниципальных нужд, в зависимости от состава Объектов недвижимости на Территории и предусмотренных Договором обязательств Сторон в отношении таких объектов.]

3.4.3.18. Предоставить Застройщику для исполнения его обязательства, указанного в пункте 3.1.4.9 Договора, права на Объекты недвижимости на Территории, земельные участки, на которых расположены такие объекты, право собственности на которые принадлежит муниципальному образованию _____ (указать наименование муниципального образования, от имени которого выступает ОМСУ), либо обеспечить предоставление прав на Объекты недвижимости на Территории, земельные участки, на которых расположены такие объекты, принадлежащие Российской Федерации, субъекту Российской Федерации _____ (указать наименование субъекта Российской Федерации), муниципальному образованию _____ (указать наименование муниципального образования, отличного от муниципального образования, от лица которого выступает ОМСУ), в случаях и объемах, требующихся для выполнения Застройщиком своих обязательств по Договору в отношении указанных объектов, земельных участков.

[Пункт 3.4.3.18 включается в Договор в случае наличия на Территории не подлежащих изъятию для муниципальных нужд объектов недвижимости, находящихся в государственной, муниципальной собственности и подлежащих сносу, модернизации, капитальному ремонту, иным подобным мероприятиям, которые Договором относятся к обязательствам Застройщика, если для осуществления таких мероприятий необходимо наличие у Застройщика прав на такие объекты, земельные участки.]

3.4.4. Обеспечить условия для исполнения Застройщиком обязательств по реализации мероприятий по комплексному развитию Территории в соответствии с Приложением 1 к Договору, Проектом планировки территории и Графиком мероприятий, путем выполнения следующих обязательств:

3.4.4.1. Предоставить Застройщику для исполнения обязательств, установленных пунктом 3.1.5 Договора, без проведения торгов в соответствии с земельным законодательством на праве аренды земельные участки, расположенные в границах Территории и не предоставленные в

пользование и (или) во владение гражданам и юридическим лицам, включая земельные участки, указанные в пункте 3.4.3.4 Договора, после утверждения Проекта планировки территории и Графика мероприятий.

3.4.4.2. Принять или обеспечить в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, необходимые меры в соответствии со своими полномочиями для принятия ОМСУ, иными уполномоченными органами и организациями решений, необходимых для выполнения Застройщиком своих обязательств по Договору, в том числе для получения Застройщиком всех требуемых разрешений, согласований для сноса, вывода в ремонт или из эксплуатации, строительства, объектов капитального строительства на Территории в соответствии с Приложением 4 к Договору.

3.4.4.3. Обеспечить в соответствии с программой комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры _____ (указать наименование программы), утвержденной _____ (указать орган местного самоуправления, утвердившего программу, наименование и реквизиты нормативного правового акта, утвердившего программу), за счет средств местного бюджета, средств организаций коммунального комплекса, субъектов естественных монополий:

а) строительство за границами Территории объектов коммунальной инфраструктуры, необходимых для обеспечения подключения (технологического присоединения) на границах Территории к объектам коммунальной инфраструктуры, построенным на такой Территории в соответствии с Приложением 4 к Договору;

б) строительство в границах Территории объектов коммунальной инфраструктуры, необходимых для обеспечения подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства в соответствии с Приложением 4 к Договору.

[Подпункт «б» пункта 3.4.4.3 включается в Договор при наличии в программе комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры муниципального образования соответствующих объектов коммунальной

инфраструктуры. В этом случае рекомендуется относить указанное обязательство к обязательствам ОМСУ.]

3.4.4.4. Обеспечить в соответствии с программой комплексного развития транспортной инфраструктуры _____ (указать наименование программы) _____, утвержденной _____ (указать орган местного самоуправления, утвердившего программу, наименование и реквизиты нормативного правового акта, утвердившего программу), строительство в границах Территории объектов транспортной инфраструктуры в соответствии с Приложением 4 к Договору.

[Пункт 3.4.4.4 включается в Договор при наличии в программе комплексного развития транспортной инфраструктуры поселения, городского округа соответствующих объектов транспортной инфраструктуры. В этом случае рекомендуется относить указанное обязательство к обязательствам ОМСУ.]

3.4.4.5. Обеспечить в соответствии с программой комплексного развития социальной инфраструктуры _____ (указать наименование программы) _____, утвержденной _____ (указать орган местного самоуправления, утвердившего программу, наименование и реквизиты нормативного правового акта, утвердившего программу), строительство в границах Территории объектов социальной инфраструктуры в соответствии с Приложением 4 к Договору.

[Пункт 3.4.4.5 включается в Договор при наличии в программе комплексного развития социальной инфраструктуры поселения, городского округа соответствующих объектов социальной инфраструктуры. В этом случае рекомендуется относить указанное обязательство к обязательствам ОМСУ.]

3.4.4.6. Осуществить капитальный ремонт, включая архитектурно-строительное проектирование в случаях, предусмотренных законодательством о градостроительной деятельности, подлежащих капитальному ремонту многоквартирных домов, фонды капитального ремонта которых формируются на счете региональных операторов капитального ремонта многоквартирных домов.

[Пункт 3.4.4.6 рекомендуется включать в Договор при необходимости проведения капитального ремонта многоквартирных домов, фонды капитального ремонта которых формируются у регионального оператора.]

3.4.5. Принять в муниципальную собственность _____ (указать наименование муниципального образования, от имени которого выступает ОМСУ) следующие созданные Застройщиком в рамках Договора объекты капитального строительства, иные объекты в соответствии с Графиком мероприятий:

3.4.5.1. Объекты инженерной, коммунальной, транспортной, социальной инфраструктуры, созданные Застройщиком и передаваемые им в соответствии с пунктом 3.1.6.1 Договора, на условиях и в порядке, указанных в пункте 4.4 Договора.

3.4.5.2. Иные объекты капитального строительства, не являющиеся объектами инженерной, коммунальной, транспортной, социальной инфраструктуры, созданные Застройщиком и передаваемые им в соответствии с пунктом 3.1.6.2, на условиях и в порядке, указанных в пункте 4.4 Договора;

3.4.5.2. Объекты благоустройства, некапитальные строения, сооружения, созданные Застройщиком и передаваемые им в соответствии с пунктом 3.1.6.3 Договора, на условиях и в порядке, указанных в пункте 4.5 Договора.

3.4.6. Передавать Застройщику имеющиеся у ОМСУ документы и сведения о состоянии Территории не позднее _____ (указать срок) рабочих дней с момента получения соответствующего запроса Застройщика.

3.4.7. Предоставить Застройщику за счет средств местного бюджета _____ (указать наименование муниципального образования) субсидию в размере _____ (указать сумму цифрами и прописью) рублей на возмещение полностью/частично (указать нужное) понесенных расходов на выполнение обязательств Застройщика по Договору _____ (указать предусмотренные Договором обязательства Застройщика, на возмещение которых полностью/частично

предоставляется субсидия за счет средств местного бюджета) в сроки, установленные Графиком мероприятий, и в порядке, установленном бюджетным законодательством.

[Пункт 3.4.7 включается в Договор в случае, если Договором предусматривается предоставление такой субсидии Застройщику. При этом такая субсидия не может предоставляться за счет средств местного бюджета, полученных в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 21 июля 2007 года № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства».]

3.4.8. Обеспечить предоставление Застройщику в соответствии с Федеральным законом от 21 июля 2007 года № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» субсидии на возмещение понесенных расходов на выполнение обязательств по созданию либо приобретению, а также передаче в государственную или муниципальную собственность благоустроенных жилых помещений для предоставления гражданам, переселяемым из Аварийных многоквартирных домов, по уплате возмещения за изымаемые жилые помещения в Аварийных многоквартирных домах, **именуемой в дальнейшем «Субсидия»**. Субсидия предоставляется по мере исполнения Застройщиком данных обязательств. Размер Субсидии определяется как _____ (указать размер) процентов нормативной стоимости переселения, рассчитанной исходя из общей площади жилых помещений, из которых осуществлено переселение граждан, и нормативной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения, определяемой по субъектам Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства и жилищно-коммунального хозяйства.

[Указанный в пункте 3.4.8 процент может составлять не более 25 процентов.]

4. Порядок исполнения основных обязательств Сторон

4.1. Обязательства Сторон по подготовке и утверждению Проекта планировки территории, установленные пунктами 3.1.1 и 3.2.1 Договора, осуществляются в следующем порядке:

4.1.1. Подготовка Проекта планировки территории осуществляется в соответствии с материалами и результатами инженерных изысканий, проводимых на основании постановления Правительства Российской Федерации от 31 марта 2017 г. № 402 «Об утверждении Правил выполнения инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, перечня видов инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, и о внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 19 января 2006 года № 20».

4.1.2. Подготовленный Застройщиком в соответствии с требованиями и сроком, указанными в пунктах 3.1.1 и 3.4.2 Договора, Проект планировки территории направляется Застройщиком ОМСУ для организации проверки и утверждения уполномоченным органом местного самоуправления

_____ (указать наименование уполномоченного органа местного самоуправления).

4.1.3. ОМСУ в срок, установленный пунктом 3.4.1 Договора, обеспечивает проверку, а также утверждение подготовленного Застройщиком Проекта планировки территории уполномоченным органом местного самоуправления, указанным в пункте 4.1.2 Договора, при условии его соответствия требованиям законодательства, документам, информации, указанным в пунктах 3.1.1 и 3.1.2 Договора, либо, в случае несоответствия Проекта планировки территории таким документам, информации, направляет Застройщику мотивированный отказ от утверждения Проекта планировки территории, в том числе полный перечень таких несоответствий, и предложение доработать Проект планировки территории. Отказ от утверждения Проекта планировки территории в иных случаях не

допускается. Под несоответствием Проекта планировки территории документам и (или) информации, указанным в пунктах 3.1.1 и 3.1.2 Договора, понимается не связанное с выявленной недостоверностью информации о состоянии Территории, установленной Приложением 1 Договора, прямое противоречие Проекта планировки территории таким документам, информации и (или) неполнота отражения в Проекте планировки территории положений таких документов, информации.

4.1.4. В случае отказа ОМСУ от утверждения Проекта планировки территории в соответствии с пунктом 4.1.3 Договора Застройщик вносит изменения в Проект планировки территории в соответствии с перечнем несоответствий, указанных в таком отказе, и в течение _____ (указать срок) рабочих дней с момента получения такого отказа направляет ОМСУ доработанный Проект планировки территории для организации проверки и утверждения в соответствии с пунктом 4.1.3 Договора.

4.1.5. В случае несогласия Застройщика с отказом от утверждения Проекта планировки территории считается, что между Сторонами возник спор, подлежащий разрешению в соответствии с порядком разрешения споров между Сторонами, установленным разделом 6 Договора.

4.2. Обязательства Сторон по подготовке и согласованию Графика мероприятий, установленные пунктами 3.1.3 и 3.4.2 Договора, осуществляются в следующем порядке:

4.2.1. Подготовка Графика мероприятий осуществляется Застройщиком с учетом требований законодательства и условий Договора, в том числе установленного в пункте 1.4 Договора срока Договора, технологической и административной последовательности осуществления предусмотренных Договором мероприятий, а также обоснованности сроков осуществления отдельных действий, необходимых для реализации таких мероприятий.

4.2.2. ОМСУ в срок, установленный пунктом 3.4.2 Договора, обеспечивает проверку, а также согласование подготовленного Застройщиком Графика мероприятий при условии соответствия такого

Графика мероприятий требованиям и условиям, указанным в пункте 4.2.1 Договора, или, в случае несоответствия Графика мероприятий указанным требованиям, условиям, направляет Застройщику мотивированный отказ от согласования Графика мероприятий, в том числе полный перечень таких несоответствий, и предложение доработать График мероприятий. Отказ от согласования Графика мероприятий в иных случаях не допускается. Под несоответствием Графика мероприятий требованиям и условиям, указанным в пункте 4.2.1 Договора, понимается не связанное с выявленной недостоверностью информации о состоянии Территории, установленной Приложением 1 Договора, прямое противоречие Графика мероприятий таким требованиям, условиям и (или) неполнота отражения в Графике мероприятий таких требований, условий.

4.2.3. В случае отказа от согласования Графика мероприятий в соответствии с пунктом 4.2.2 Договора Застройщик вносит изменения в График мероприятий в соответствии с перечнем несоответствий, указанных в таком отказе, и в течение _____ (указать срок) рабочих дней с момента получения такого отказа направляет ОМСУ доработанный График мероприятий для организации проверки и согласования в соответствии с пунктом 4.2.2 Договора.

4.2.4. В случае несогласия Застройщика с отказом об утверждении Графика мероприятий считается, что между Сторонами возник спор, подлежащий разрешению в соответствии с порядком разрешения споров между Сторонами, установленным разделом 6 Договора.

4.3. Обязательства Сторон, установленные пунктами 3.1.4 и 3.4.3 Договора, в отношении мероприятий на Территории, направленных на обеспечение жилищных и имущественных прав правообладателей Объектов недвижимости на Территории, и на приобретение Застройщиком прав на такие объекты, исполняются в следующем порядке:

4.3.1. ОМСУ обязан уведомить Застройщика о предъявлении на основании пункта 3.4.3.1 Договора к собственникам помещений в

Аварийных многоквартирных домах требований о сносе таких домов в соответствии с частью 10 статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации в срок не позднее _____ (указать срок) рабочих дней с момента предъявления таких требований, а также о получении указанными собственниками в установленный срок разрешений на строительство, снос указанных домов в срок не позднее _____ (указать срок) рабочих дней с момента предоставления такого разрешения уполномоченным органом местного самоуправления _____ (указать наименование такого органа).

[Пункт 4.3.1 включается в Договор в случае, если в Договор включен пункт 3.4.3.1.]

4.3.2. При исполнении обязательств, установленных пунктом 3.1.4.2 Договора, Застройщик направляет в уполномоченный орган местного самоуправления _____ (указать наименование такого органа) ходатайство об изъятии для муниципальных нужд Объектов недвижимости на Территории земельных участков, на которых расположены такие объекты, и помещений в таких объектах, **именуемые далее совместно «Ходатайство об изъятии»**, в порядке, установленном статьей 56⁴ Земельного кодекса Российской Федерации и приказом Минэкономразвития России от 23 апреля 2015 года № 250 «Об утверждении требований к форме и содержанию ходатайства об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд, состава прилагаемых к нему документов, а также порядка и способов подачи ходатайства об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд и прилагаемых к нему документов в форме электронных документов с использованием информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" и требований к их формату».

4.3.3. Представление Ходатайства об изъятии, рассмотрение такого Ходатайства уполномоченным органом местного самоуправления и принятие Решения об изъятии недвижимости осуществляются в порядке, установленном жилищным законодательством и земельным законодательством, с учетом пункта 4.3.4 Договора.

4.3.4. Решение об изъятии недвижимости в соответствии с Ходатайством об изъятии принимается в отношении объектов недвижимого имущества, указанных в Ходатайстве об изъятии, а в случае, если изымаемые по Ходатайству об изъятии в соответствии с Приложением 4 к Договору помещения находятся в составе многоквартирного дома, иного здания и составляют лишь часть подлежащих изъятию помещений в таком доме, ином здании или по Ходатайству об изъятии изымается лишь часть долей в праве общей собственности на земельные участки, то Решение об изъятии недвижимости принимается в отношении всех помещений в таком доме, ином здании, всего земельного участка.

4.3.5. Соглашения об изъятии для муниципальных нужд Объектов недвижимости на Территории, помещений в указанных объектах, земельных участков, на которых такие объекты расположены, заключаемые в соответствии с пунктом 3.1.4.3 и подпунктом «а» пункта 3.4.3.4 Договора Застройщиком и собственниками таких объектов, помещений, земельных участков, **именуемые далее совместно «Соглашения об изъятии»**, заключаются по формам, согласованным Застройщиком и уполномоченным органом местного самоуправления _____ (указать наименование такого органа).

[Форма Соглашения об изъятии в случае изъятия жилого помещения должна содержать условия, предусмотренные статьей 56⁹ Земельного кодекса Российской Федерации и частью 6 статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации в части согласованного сторонами такого соглашения условия о сохранении права пользования изымаемым жилым помещением собственником такого помещения, если указанный собственник не имеет в собственности иных жилых помещений, на срок до шести месяцев после предоставления возмещения за изымаемое жилое помещение, включаемое в указанное Соглашение об изъятии по заявлению этого собственника.]

4.3.6. Если собственник подлежащего изъятию на основании Решения об изъятии недвижимости Объекта недвижимости на Территории,

помещения в нем, земельного участка не заключил в порядке, установленном земельным законодательством, жилищным законодательством, Соглашение об изъятии, в том числе по причине несогласия с Решением об изъятии недвижимости, ОМСУ или Застройщик, в случае изъятия объекта недвижимого имущества по ходатайству Застройщика, в срок, установленный частью 9 статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации в отношении помещений в многоквартирных домах и частью 9 статьи 56¹² Земельного кодекса Российской Федерации в отношении иных Объектов недвижимости на Территории, но не позднее срока, установленного Графиком мероприятий, обращается в суд с иском о принудительном изъятии такого жилого помещения, объекта на основании решения суда.

4.3.7. Жилые помещения, предоставляемые Застройщиком в рамках исполнения обязательств в соответствии с пунктами 3.1.4.4 и 3.1.4.5 Договора гражданам, имеющим в собственности жилые помещений в Аварийных многоквартирных домах, Иных жилых объектах, или передаваемые Застройщиком муниципальному образованию в соответствии с пунктом 3.1.4.7 Договора, должны соответствовать обязательным требованиям законодательства, в том числе техническими регламентами, строительными нормами и правилами, другими обязательными градостроительными, санитарными и техническими правилами, и «Рекомендуемому перечню характеристик проектируемых (строящихся) и приобретаемых жилых помещений, которые будут предоставлены гражданам в рамках реализации региональной адресной программы по переселению граждан из аварийного жилищного фонда» (приложение 2 к Методическим рекомендациям по разработке региональной адресной программы по переселению граждан из аварийного жилищного фонда, признанного таковым до 1 января 2017 года), утвержденным приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 31 января 2019 года № 65/пр, а также обеспечивать доступность

помещений для маломобильных групп населения, в том числе предусматривать преимущественное предоставление гражданам, относящимся к маломобильным группам населения, жилых помещений на первом этаже или при их согласии на втором этаже многоквартирных домов.

4.3.8. Согласование с уполномоченным органом местного самоуправления перечня жилых помещений, передаваемых Застройщиком в соответствии с пунктом 3.1.4.7 Договора, **именуемый далее «Перечень жилых помещений»**, осуществляется в следующем порядке:

4.3.8.1. Уполномоченный орган местного самоуправления не позднее _____ (указать срок) рабочих дней с момента получения от Застройщика Перечня жилых помещений обеспечивает проверку характеристик жилых помещений, указанных в Перечне жилых помещений, а также согласует Перечень жилых помещений при условии соответствия жилых помещений требованиям и рекомендациям, указанным в пункте 4.3.7 Договора, или в случае несоответствия жилых помещений указанным требованиям, рекомендациям направляет Застройщику мотивированный отказ от согласования Перечня помещений, в том числе полный перечень таких несоответствий, и предложение устранить такие несоответствия или заменить в указанном перечне несоответствующие жилые помещения на другие жилые помещения, соответствующие указанным требованиям, рекомендациям. Отказ от согласования Перечня жилых помещений в иных случаях не допускается.

4.3.8.2. В случае отказа от согласования Перечня жилых помещений в соответствии с пунктом 4.3.8.1 Договора Застройщик устраняет указанные в таком отказе несоответствия или заменяет в указанном перечне несоответствующие жилые помещения на другие жилые помещения, соответствующие требованиям и рекомендациям, указанным в пункте 4.3.7 Договора, и в течение _____ (указать срок) рабочих дней с момента получения такого отказа направляет уполномоченному органу местного

самоуправления доработанный Перечень жилых помещений для проверки и согласования в соответствии с пунктом 4.3.8.1 Договора.

4.3.8.3. В случае несогласия Застройщика с отказом о согласовании Перечня жилых помещений считается, что между Сторонами возник спор, подлежащий разрешению в соответствии с порядком разрешения споров между Сторонами, установленным разделом 6 Договора.

4.3.9. Передача Застройщику полномочий на снос Объектов недвижимости на Территории в соответствии с пунктом 3.4.3.14 Договора, передача Застройщику права собственности на помещения, осуществляется в соответствии с заявкой Застройщика по формам, указанным в Приложении 5 к Договору, не позднее _____ (указать срок) с момента поступления такой заявки, но не ранее исполнения Застройщиком обязательства, указанного в пункте 3.1.4.7 Договора.

4.3.10. В случае отказа ОМСУ передать Застройщику помещения, Объекты недвижимости на Территории в соответствии с заявкой, указанной в пункте 4.3.9 Договора, считается, что между Сторонами возник спор, подлежащий разрешению в соответствии с порядком разрешения споров между Сторонами, установленным разделом 6 Договора.

4.4. Объекты коммунальной, транспортной, социальной инфраструктуры, предназначенные для обеспечения Территории, созданные Застройщиком и передаваемые Застройщиком в муниципальную собственность в соответствии с пунктом 3.1.6.1 Договора, **именуемые далее совместно «Передаваемые объекты инфраструктуры»**, объекты капитального строительства, созданные Застройщиком и передаваемые Застройщиком в муниципальную собственность в соответствии с пунктом 3.1.6.2 Договора, **именуемые далее «Передаваемые объекты недвижимости»**, передаются на следующих условиях и в следующем порядке:

[В соответствии с частью 14 статьи 46¹⁰ Градостроительного кодекса Российской Федерации Договором могут быть предусмотрены

обязательства Застройщика безвозмездно передать в муниципальную собственность после окончания строительства объекты коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, а также иные объекты, строительство которых осуществлялось за счет средств Застройщика. Прямой запрет на возмездную передачу таких объектов в муниципальную собственность в Градостроительном кодексе Российской Федерации отсутствует. При отражении в условиях Договора возмездной передачи объектов в муниципальную собственность рекомендуется дополнительная правовая проработка такой возможности.]

4.4.1. Безвозмездно в муниципальную собственность передаются следующие Передаваемые объекты инфраструктуры: _____ (указать виды Передаваемых объектов инфраструктуры) и следующие Передаваемые объекты недвижимости: _____ (указать виды Передаваемых объектов недвижимости).

4.4.2. Возмездно в муниципальную собственность передаются следующие Передаваемые объекты инфраструктуры: _____ (указать виды Передаваемых объектов инфраструктуры) и следующие Передаваемые объекты недвижимости: _____ (указать виды Передаваемых объектов недвижимости). Стоимость таких Передаваемых объектов инфраструктуры и Передаваемых объектов недвижимости определяется в соответствии со сметной стоимостью создания таких объектов.

4.4.3. Передаваемые объекты инфраструктуры и Передаваемые объекты недвижимости передаются после получения Застройщиком разрешения на ввод таких объектов капитального строительства в эксплуатацию в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности с учетом пункта 4.4.4 Договора.

4.4.4. Передача Передаваемых объектов инфраструктуры и Передаваемых объектов недвижимости может осуществляться после получения разрешения на ввод в эксплуатацию в отношении каждого отдельного такого объекта/ по результатам реализации отдельного этапа

проекта развития Территории, предусмотренного Графиком мероприятий/ по окончании проекта развития Территории в целом *(выбрать нужное)*.

4.4.5. Передача Передаваемых объектов инфраструктуры и Передаваемых объектов недвижимости осуществляется по Акту приема-передачи по форме, установленной Приложением 6 к Договору.

4.5. Передача Застройщиком в муниципальную собственность объектов благоустройства, некапитальных строений, сооружений в соответствии с пунктом 3.1.6.3 Договора осуществляется безвозмездно по Акту приема-передачи по форме, установленной Приложением 7 к Договору.

4.6. В соответствии с гражданским законодательством Застройщиком устанавливается гарантийный срок:

4.6.1. Пять лет - на жилые помещения, передаваемые Застройщиком третьим лицам на основании пунктов 3.1.4.4, 3.1.4.5, 3.1.4.7 - в течение 5 (пяти) лет.

4.6.2. Три года - на объекты инфраструктуры, передаваемые Застройщиком третьим лицам на основании пункта 3.1.6.1 Договора, иные объекты капитального строительства, передаваемые Застройщиком третьим лицам на основании пункта 3.1.6.2 Договора, - в течение 3 (трех) лет.

4.6.3. Два года - на объекты благоустройства, иные некапитальные строения, сооружения, передаваемые Застройщиком третьим лицам на основании пункта 3.1.6.3, объекты благоустройства, передаваемые Застройщиком третьим лицам на основании пункта 3.1.7 Договора - в течение 2 (двух) лет.

4.7. В отношении указанного в пункте 4.6 Договора гарантийного срока и правил его действия применяются нормы статей 754 – 757 Гражданского кодекс Российской Федерации.

4.8. Согласование с уполномоченным органом местного самоуправления проектной документации, в том числе сметной стоимости, в случае, указанном в пункте 3.1.5.2 Договора, осуществляется в соответствии с актами субъекта Российской Федерации и (или) муниципального образования,

устанавливающими порядок согласования проектной документации, в том числе сметной стоимости, с органами местного самоуправления _____ (указать наименования и реквизиты актов).

4.9. В ходе реализации Договора Застройщик вправе запрашивать у ОМСУ информацию (в том числе в письменной форме), которая необходима Застройщику для исполнения его обязательств по Договору и которой обладают или должны обладать органы местного самоуправления, в состав которых входит ОМСУ, или организации, подведомственные таким органам, либо иные органы местного самоуправления, государственные органы и подведомственные таким государственным органам или органам местного самоуправления организации, а ОМСУ обязан предоставить Застройщику запрашиваемую информацию Застройщику:

4.9.1. В течение _____ рабочих дней (указать срок) с даты получения соответствующего запроса Застройщика в случае, если запрашиваемая информация находится или должна находиться в распоряжении органов местного самоуправления, в состав которых входит ОМСУ, или организаций, подведомственных таким органам.

4.9.2. В течение _____ рабочий дней (указать срок) с даты получения соответствующего запроса Застройщика в случае, если запрашиваемая информация находится или должна находиться в распоряжении иных органов местного самоуправления, государственных органов и подведомственных таким государственным органам или органам местного самоуправления организаций.

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

4.10.1. Принимать участие по запросу одной Стороны к другой Стороне в переговорах Сторон, в том числе с участием заинтересованных третьих лиц, по вопросам, связанным с исполнением обязательств Сторон по Договору.

4.10.2. Предоставлять по запросу одной Стороны к другой Стороне необходимые разъяснения (в том числе в письменной форме) в отношении социальных, экономических, финансовых, законодательных, имущественных, правовых, технических, экологических и иных условий, целей и механизмов по вопросам, связанным с исполнением обязательств Сторон по Договору, за исключением вопросов, связанных с незаконным вмешательством в хозяйственную деятельность Сторон.

4.11. Материалы и документы, подготовленные Сторонами в ходе исполнения своих обязательств по Договору, направляются другой Стороне в _____

(указать нужное: в письменной форме заказным письмом по указанным в разделе 10

Договора адресам Сторон и (или) в электронной форме по адресам электронной почты Сторон.) В

соответствии с требованиями раздела 8 Договора.

[В пункте 4.11 способы направления материалов и документов могут быть дифференцированы в отношении различных видов материалов, документов. Например, может быть предусмотрено, что Проект планировки территории, подлежащий утверждению ОМСУ, направляется только в письменной форме заказным письмом; График мероприятий, подлежащий согласованию ОМСУ, - как в письменной форме заказным письмом, так и по электронной почте; запросы на предоставление информации - по электронной почте и т.д.]

4.12. При исполнении обязательств по Договору Застройщик ежеквартально, не позднее _____ *(указать срок)* дней по истечении отчетного квартала предоставляет отчетность по осуществлению им мероприятий, предусмотренных Договором, по форме, предусмотренной Приложением 8 к Договору.

4.13. В случае, если Договором не установлен порядок исполнения отдельных обязательств Сторон, исполнение таких обязательств осуществляется Сторона в порядке, предусмотренном законодательством, иными нормативными правовыми актами.

5. Действие Договора. Изменение и прекращение Договора

5.1. Договор вступает в силу со дня подписания и действует до истечения срока Договора, установленного пунктом 1.4 Договора. Указанный срок начинает течь с момента утверждения в соответствии с пунктом 3.4.1 Договора Проекта планировки территории.

[В пункте 5.1 рекомендуется установить срок указанным образом, поскольку:

- предлагается разделить момент вступления Договора в силу и срок действия Договора;

- с момента вступления Договора в силу стороны обязаны выполнить обязательства по разработке и утверждению Проекта планировки, в сроки, установленные непосредственно Договором для данного мероприятия (в пунктах 3.1.1 и 3.4.1 Договора);

- после утверждения Проекта планировки начинает течь общий срок действия Договора, установленный пунктом 1.4 Договора (и согласно пункту 10 части 13 статьи 46¹⁰ Градостроительного кодекса Российской Федерации составляющий не более пятнадцати лет), внутри которого согласно утвержденному Графику мероприятий сторонами будут распределены сроки выполнения отдельных мероприятий Застройщиком и ОМСУ по комплексному развитию территории.

Такое предложение связано с тем, что именно в период подготовки Проекта планировки могут быть выявлены основные риски реализации Договора в связи с выявлением недостоверности информации о состоянии Застроенной территории, в том числе препятствующие его реализации. Для урегулирования вопроса и снятия таких рисков в соответствии с пунктом 5.5 Договора может потребоваться время, которое невозможно заранее запланировать. Кроме того, в случае, если выявленные обстоятельства препятствуют исполнению Договора, пунктом 5.8.4 Договора предусмотрена возможность расторжения Договора одной из Сторон.]

5.2. Срок Договора подлежит корректировке путем его автоматического продления без заключения дополнительного соглашения Сторон в порядке, установленном пунктами 5.4.1 и 5.4.2 Договора, по следующим основаниям:

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

5.2.1.1. Природные явления (которые носят чрезвычайный и непредотвратимый при данных условиях характер).

5.2.1.2. Забастовки, несанкционированные и санкционированные собрания, митинги, демонстрации, шествия или пикетирования, которые не были организованы какой-либо Стороной и (или) разрешены органами местного самоуправления _____ (указать наименование муниципального образования).

5.2.1.3. Военные действия, война (объявленная или нет), террористические акты, государственные перевороты, общественные беспорядки.

5.2.1.4. Эпидемии и (или) пандемии, радиоактивное, химическое или биологическое заражение либо ударные волны вследствие применения сверхзвукового оборудования.

5.2.1.5. Национализация, реквизиция или изъятие для государственных или муниципальных нужд имущества Застройщика и (или) лиц, привлеченных Застройщиком для выполнения его обязательств по Договору, и (или) организаций, средства которых привлечены Застройщиком для выполнения его обязательств по Договору.

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

5.2.1.7. Иные чрезвычайные и непредотвратимые при данных условиях обстоятельства.

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

5.2.2.1. Изменение положений законодательства Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных правовых актов в части порядка, и (или) условий налогообложения, налоговых ставок, и (или) бухгалтерского учета в отношении строительства, а также увеличение совокупной налоговой нагрузки на Застройщика по сравнению с порядком и (или) условиями совокупной налоговой нагрузкой, которые имели место на дату подписания Договора, а также в части требований к строительству, в том числе к объему работ, достаточному для ввода в объекта в эксплуатацию, санитарных, технических, экологических и иных норм и правил, обязательных для применения Застройщиком и (или) привлеченными им лицами для исполнения обязательств Застройщика по Договору;

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

подключении (технологическом присоединении) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (включая временное технологическое присоединение к сетям на стадии строительства,).

5.3. Автоматическое продление срока Договора в связи с наступлением указанных в пунктах 5.2.1 и 5.2.2 Договора обстоятельств непреодолимой силы, особых обстоятельств осуществляется на срок, равный сроку действия таких обстоятельств и их последствий, а также устранения их последствий.

5.4. Автоматическое продление срока Договора в связи с наступлением указанных в пунктах 5.2.1 и 5.2.2 Договора обстоятельств непреодолимой силы, особых обстоятельств осуществляется в следующем порядке:

5.4.1. В связи с наступлением обстоятельств непреодолимой силы:

5.4.1.1. Сторона, исполнению обязанностей которой препятствует обстоятельство непреодолимой силы, обязана в разумно короткий срок, который в любом случае не должен превышать _____ (указать срок) рабочих дней с момента наступления соответствующего обстоятельства непреодолимой силы, уведомить об этом другую Сторону.

5.4.1.2. Указанное уведомление должно содержать описание обстоятельства непреодолимой силы, информацию о воздействии обстоятельства непреодолимой силы на исполнение обязанностей по Договору.

5.4.1.3. Сторона, исполнению обязанностей которой препятствовало обстоятельство непреодолимой силы, прилагает все разумные усилия для минимизации неблагоприятных последствий такого обстоятельства и возобновления исполнения обязанностей по Договору.

5.4.1.4. Стороны в течение _____ (указать срок) рабочих дней с момента получения любой из Сторон уведомления, указанного в пункте 5.4.1.1 Договора, обязаны организовать совместное совещание для обсуждения обстоятельства непреодолимой силы и его последствий и, в той мере, в которой это возможно, определить наиболее эффективный порядок

взаимодействия Сторон для возобновления исполнения Стороной, исполнению обязательств которой препятствовало обстоятельство непреодолимой силы, своих обязанностей по Договору, включая меры по минимизации последствий такого обстоятельства, а также изменение срока Договора, необходимое в связи с наступлением и (или) для устранения последствий наступления обстоятельства непреодолимой силы.

5.4.1.5. Если по результатам указанного в пункте 5.4.1.4 Договора совместного совещания Стороны не смогли прийти к соглашению относительно порядка взаимодействия Сторон в связи с наступлением и (или) для устранения последствий наступления обстоятельства непреодолимой силы и изменения срока Договора, считается, что между Сторонами возник спор, подлежащий разрешению в соответствии с порядком разрешения споров между Сторонами, установленным разделом 6 Договора.

5.4.1.6. В случае возникновения спора в отношении факта наступления обстоятельства непреодолимой силы и (или) его продолжительности подтверждением наступления такого обстоятельства и (или) его продолжительности может являться подтверждение, полученное Стороной от третьих лиц, которые имеют необходимую квалификацию в соответствующей области.

5.4.2. В связи с наступлением особых обстоятельств:

5.4.2.1. Узнав о наступлении особого обстоятельства, Застройщик в разумно короткий с учетом сложившихся условий обязан направить ОМСУ уведомление об особом обстоятельстве, которое должно содержать следующую информацию и обосновывающие материалы:

а) описание особого обстоятельства и причин его наступления, а также обоснование отсутствия у Застройщика возможности избежать наступления такого обстоятельства и (или) последствий его наступления;

б) предлагаемые изменения условий, срока Договора и (или) сроков осуществления отдельных обязательств по Договору, необходимые для устранения последствий особого обстоятельства.

5.4.2.2. Если уведомление Застройщика об особом обстоятельстве соответствует требованиям к его содержанию, указанным в пункте 5.4.2.1 Договора, ОМСУ в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения такого уведомления обязан направить Застройщику ответ, подтверждающий согласие на изменение условий, срока Договора и (или) сроков осуществления отдельных обязательств по Договору (согласование), либо отказ в таком согласовании с указанием причин отказа.

5.4.2.3. При несогласии Застройщика с отказом ОМСУ на изменение условий, срока Договора и (или) сроков осуществления отдельных обязательств по Договору считается, что между Сторонами возник спор, подлежащий разрешению в соответствии с порядком разрешения споров между Сторонами, установленным разделом 6 Договора.

5.5. В случае, если при подготовке Застройщиком, утверждении ОМСУ Проекта планировки территории, в том числе в результате проведения инженерных изысканий, других обследований для подготовки Проекта планировки территории, или в ходе выполнения Застройщиком, ОМСУ иных обязательств по Договору выявилась недостоверность информации о состоянии Территории, зафиксированной Сторонами в Приложении 1 к Договору в соответствии с подпунктом «б» пункта 4 Преамбулы, **именуемая в дальнейшем «Недостоверность информации о состоянии Территории»**, Стороны не позднее _____ (указать срок) достигают соглашения о внесении изменений в Приложение 1 к Договору, отражающих информацию о выявленном состоянии Территории, и реализации следующих мероприятий:

5.5.1. Продолжение реализации Сторонами обязательств по Договору в соответствии с выявленной информацией о состоянии Территории при условии, что Недостоверность информации о состоянии Территории не влечет для Сторон неустранимых последствий, препятствующих или существенно ограничивающих возможность выполнения обязательств по Договору, и (или) необходимость выполнения существенных

дополнительных работ (предоставления существенных дополнительных услуг), несения дополнительных расходов.

5.5.2. Заключить соглашение в соответствии с пунктом 7.5 Договора, предусматривающее компенсирующие мероприятия, в случае, если Недостоверность информации о состоянии Территории влечет для Застройщика существенные дополнительные работы (услуги), расходы.

5.5.3. Если Стороны не смогли прийти к соглашению в срок, указанный в пункте 7.7 Договора, считается, что между Сторонами возник спор, подлежащий разрешению в соответствии с порядком разрешения споров между Сторонами, установленным разделом 6 Договора.

5.6. Срок Договора подлежит продлению по Договору без заключения дополнительного соглашения Сторон по требованию Застройщика в связи с просрочкой исполнения ОМСУ сроков исполнения обязательств, предусмотренных Графиком мероприятий, в соответствии с пунктом 7.9 Договора.

5.7. Все изменения Договора, за исключением случаев, предусмотренных пунктами 5.2 и 5.6 Договора, осуществляются путем подписания Сторонами дополнительных соглашений, являющихся неотъемлемой частью Договора и обязательными к исполнению.

5.8. Действие Договора прекращается досрочно по одному из следующих оснований:

5.8.1. В связи с односторонним отказом ОМСУ от исполнения Договора по основаниям, указанным в части 20 статьи 46¹⁰ Градостроительного кодекса Российской Федерации, в случае:

5.8.1.1. Неисполнения либо ненадлежащего исполнения Застройщиком любого из обязательств, предусмотренных пунктами 3.1.1, 3.1.5.1 - 3.1.5.6 Договора.

5.8.1.2. Если местным бюджетом _____ (указать наименование муниципального образования, от лица которого выступает ОМСУ) на текущий финансовый год и плановый период не предусмотрены расходные обязательства

муниципального образования для размещения объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, предусмотренных Договором.

[Пункт 5.8.1.2 включается в Договор в случае, если размещение объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур в соответствии с Договором предполагается с использованием средств местного бюджета.]

5.8.2. В связи с односторонним отказом Застройщика от исполнения Договора по основаниям, указанным в части 27 статьи 46¹⁰ Градостроительного кодекса Российской Федерации, в случае, если местным бюджетом _____ (указать наименование муниципального образования, от лица которого выступает ОМСУ) на текущий финансовый год и плановый период не предусмотрены расходные обязательства муниципального образования по проектированию и строительству предусмотренных Договором объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур.

[Пункт 5.8.2 включается в Договор в случае, если размещение объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур в соответствии с Договором предполагается с использованием средств местного бюджета.]

5.8.3. В связи с расторжением Договора Стороной в соответствии со статьей 451 Гражданского кодекса Российской Федерации в судебном порядке на основании пункта 7.8 Договора в случае, если при подготовке Застройщиком, утверждении ОМСУ Проекта планировки территории, в том числе в результате проведения инженерных изысканий, других обследований для подготовки Проекта планировки территории, или в ходе выполнения Застройщиком, ОМСУ иных обязательств по Договору выявилась Недостоверность информации о состоянии Территории, которая влечет для Застройщика, ОМСУ неустранимые последствия, препятствующие или существенно ограничивающие возможность исполнения обязательств по Договору.

5.8.4. По иным основаниям, предусмотренным гражданским законодательством, исключительно по решению суда.

5.9. При одностороннем отказе от исполнения Договора Сторона, отказывающаяся от исполнения Договора, направляет другой Стороне заказным письмом уведомление об одностороннем отказе от Договора с указанием причины такого отказа не позднее _____ (указать срок) с момента возникновения обстоятельств, послуживших основанием для такого отказа от Договора.

5.10. Если уведомление, указанное в пункте 5.9 Договора, направляется ОМСУ в соответствии с пунктом 5.8.1.1 Договора, такое уведомление также должно содержать расчет и обоснование убытков ОМСУ, причиненных неисполнением Застройщиком обязательств, послужившим основанием для одностороннего отказа от Договора, и условия отчуждения объектов незавершенного строительства Застройщика, расположенных на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности и предоставленных Застройщику в аренду без проведения торгов в целях строительства объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур.

5.11. При одностороннем отказе от исполнения Договора в соответствии с пунктом 5.8.1.1 Договора Договор считается расторгнутым через 90 календарных дней после направления Стороной соответствующего уведомления другой Стороне.

5.12. В случае несогласия Застройщика со сведениями, указанными в уведомлении в соответствии с пунктом 5.10 Договора, считается, что между Сторонами возник спор, подлежащий разрешению в соответствии с порядком разрешения споров между Сторонами, установленным разделом 6 Договора.

5.13. Если уведомление, указанное в пункте 5.9 Договора, направляется ОМСУ в соответствии с пунктом 5.8.1.2 Договора, Застройщик вправе осуществить мероприятия, предусмотренные Проектом планировки Территории, при условии осуществления в соответствии с пунктом 3.1.5

Договора проектирования и строительства объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур в соответствии с Проектом планировки Территории за счет собственных средств, для чего Застройщик не позднее _____ (указать срок) с момента получения такого уведомления направляет в уполномоченный орган местного самоуправления на утверждение изменения в Проект планировки Территории и График мероприятий, предусматривающие включение в указанные Проект и График уточненных опережающих графиков проектирования и строительства, предусмотренных Проектом планировки Территории объектов капитального строительства.

[Пункт 5.13 включается в Договор в случае, если размещение объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур в соответствии с Договором предполагается с использованием средств местного бюджета.]

5.14. Уполномоченный орган местного самоуправления не позднее _____ (указать) рабочих дней обязан утвердить представленные в соответствии с пунктом 5.13 Договора изменения или отклонить их и направить на доработку Застройщику. Отклонение указанных изменений допускается только в случае, если представленные изменения не соответствуют требованиям, предусмотренным пунктом 5.13 Договора.

[Пункт 5.14 включается в Договор при включении в Договор пункта 5.13. Согласно части 24 статьи 46¹⁰ Градостроительного кодекса Российской Федерации уполномоченный орган местного самоуправления обязан утвердить или отклонить представленные изменения в Проект планировки территории в течение десяти рабочих дней.]

5.15. Если уведомление, указанное в пункте 5.9 Договора, направляется Застройщиком в соответствии с пунктом 5.8.2 Договора, такое уведомление по выбору Застройщика может содержать изменения в Проект планировки Территории и График мероприятий, указанные в пункте 5.13 Договора. Получивший указанное уведомление ОМСУ обязан действовать в соответствии в пунктом 5.14 Договора.

5.16. При расторжении Договора в соответствии с пунктом 5.8.3 Договора Договор расторгается на основании пункта 7.8 Договора.

5.17. В случае одностороннего отказа ОМСУ от Договора в соответствии с пунктом 5.8.1.1 Договора ОМСУ вправе требовать от Застройщика возмещения убытков, причиненных неисполнением обязательств Застройщиком, указанных в пункте 5.8.1.1 Договора, и расторжения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности и предоставленного в аренду без проведения торгов в целях строительства объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур в соответствии с пунктом 3.4.4.1. Договора.

[Согласно части 21 статьи 46¹⁰ Градостроительного кодекса Российской Федерации при расчетах размеров возмещения убытки определяются с учетом расходов, понесенных уполномоченным органом местного самоуправления в связи с консервацией объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, размещение которых в соответствии с договором осуществлено органом местного самоуправления.]

5.18. В случае одностороннего отказа ОМСУ от Договора в соответствии с пунктом 5.8.1.2 Договора Застройщик вправе требовать возмещения убытков, причиненных в связи с этим отказом от Договора.

6. Порядок разрешения споров между Сторонами

6.1. Все споры, разногласия или требования, возникающие из Договора или в связи с ним, в том числе касающиеся его исполнения, нарушения, расторжения, недействительности, **именуемые в дальнейшем «Споры»**, должны разрешаться с применением досудебного порядка разрешения споров.

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

6.3. Согласительные процедуры в рамках досудебного порядка разрешения споров включают проведение совместных совещаний с целью выработки решений с учетом существа отношений Сторон и обстоятельств, изложенных в Преамбуле Договора. Участниками совещаний в любом случае должны быть руководители (или их заместители) обеих Стороны, специалисты обеих Сторон по вопросам, имеющим отношение к предмету Спора.

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

6.4.1. Описание предмета Спора.

6.4.2. Требования Требующей Стороны по предмету Спора.

6.4.3. Обоснование требований Требующей Стороны.

6.4.4. Дату проведения совещания для рассмотрения требований Требующей Стороны, которая не может быть позднее _____ (указать срок) с момента получения уведомления Отвечающей Стороной.

6.4.5. Место проведения совещания и предполагаемый состав участников совещания.

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

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

6.8. Если Отвечающая Сторона не предоставила ответ на уведомление в соответствии с пунктом 6.4 Договора, либо совместное совещание не состоялось, либо при проведении совещания решение по Споры не было согласовано Сторонами, согласительные процедуры, предусмотренные настоящим разделом Договора, считаются исчерпанными при отсутствии соглашения Сторон об ином, и любая Сторона вправе передать Спор на рассмотрение соответствующего арбитражного суда.

7. Ответственность Сторон

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

7.2. Застройщик, не исполнивший Договор или исполнивший его ненадлежащим образом, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие наступления особого обстоятельства, обстоятельства непреодолимой силы, действий (бездействий) ОМСУ или какого-либо органа публичной власти, кроме случаев, когда законодательством Российской Федерации или Договором прямо предусмотрены иные основания ответственности.

7.3. В случаях, предусмотренных пунктами 7.1 и 7.2 Договора, Сторона имеет право на возмещение убытков, возникших в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения другой Стороной обязательств по Договору, а также выплату неустойки в соответствии с пунктом 7.9 Договора. Возмещение убытков и (или) выплата неустойки не освобождает Сторону от исполнения своих обязательств по Договору.

7.4. В случае виновного неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств Застройщика по переселению граждан из Аварийных многоквартирных домов, Застройщик обязан возместить убытки в полном объеме, возникшие в результате такого неисполнения или ненадлежащего исполнения. В указанном случае требование пункта 7.9 Договора о неустойке не применяется.

7.5. В случае, если до утверждения ОМСУ Проекта планировки территории, в том числе в результате проведения Застройщиком инженерных изысканий, других обследований для подготовки Проекта планировки Территории, или в ходе выполнения Застройщиком иных обязательств по Договору выявилась Недостоверность информации о состоянии Территории, которая влечет существенные дополнительные работы (услуги) и (или) расходы, которые составляют не менее _____ (указать цифру и прописью), для исполнения обязательств Застройщика по Договору, ОМСУ обязан по письменному соглашению с Застройщиком, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора, осуществить одно или несколько из следующих компенсирующих мероприятий в порядке и сроки, предусмотренные указанным соглашением:

7.5.1. Обеспечить проведение в установленном порядке процедуры по внесению изменений в Проект планировки территории, и (или) местные нормативы градостроительного проектирования, и (или) правила землепользования и застройки в части изменений в отношении Территории градостроительного регламента и (или) расчетных показателей обеспечения объектами социального и коммунально-бытового назначения, объектами инженерной инфраструктур (при отсутствии нормативов градостроительного проектирования) в случае, если такие изменения обеспечивают устранение таких дополнительных работ (услуг), расходов или снижение объемов таких дополнительных работ (услуг), расходов до уровня, оговоренного Сторонами, либо обеспечивают возможность компенсировать Застройщику такие дополнительные расходы.

7.5.2. Провести (предоставить) своими силами и за счет муниципального имущества, местного бюджета и (или) силами и за счет имущества, средств привлеченных лиц (за исключением Застройщика) такие дополнительные работы (услуги).

7.5.3. Компенсировать Застройщику такие дополнительные расходы за счет средств местного бюджета.

7.5.4. Предпринять иные меры для устранения таких дополнительных работ (услуг), расходов или снижения объемов таких дополнительных работ (услуг), расходов до уровня, оговоренного Сторонами, либо обеспечения возможности компенсировать Застройщику такие дополнительные расходы.

7.6. При выявлении Застройщиком Недостоверности информации о состоянии Территории Застройщик в срок не более _____ (указать срок) рабочих дней с момента выявления такой недостоверности обязан направить ОМСУ уведомление о выявленной Недостоверности информации о состоянии Территории, которое должно содержать следующие сведения:

7.6.1. Описание выявленной Недостоверности информации о состоянии Территории, обоснование последствий такой недостоверности для исполнения обязательств Застройщика.

7.6.2. Предварительные примерные оценки, расчеты, обоснования в отношении возникающих для Застройщика в связи с такой Недостоверностью информации о состоянии Территории последствий, в том числе перечень дополнительных работ (услуг), смета на их выполнение (предоставление), оценка дополнительных расходов.

7.6.3. Сведения о сумме страхового возмещения, которое Застройщик получил или ожидает получить в соответствии с договором имущественного страхования в связи с Недостоверностью информации о состоянии Территории (при наличии соответствующего договора имущественного страхования).

7.6.4. Предложения Застройщика в отношении мер по устранению ОМСУ последствий Недостоверности информации о состоянии Территории.

7.7. Указанное в пункте 7.5 Договора соглашение Застройщика и ОМСУ о реализации ОМСУ компенсирующих мероприятий должно быть согласовано и подписано Сторонами не позднее _____ (указать срок) с момента получения ОМСУ уведомления Застройщика о выявленной Недостоверности информации о состоянии Территории.

7.8. Если Стороны не смогли прийти к соглашению в срок, указанный в пункте 7.7 Договора, считается, что между Сторонами возник спор, подлежащий разрешению в соответствии с порядком разрешения споров между Сторонами, установленным разделом 6 Договора.

7.9. В случае виновного нарушения Стороной сроков исполнения обязательств, установленных Графиком мероприятий, такая Сторона обязана уплатить по требованию другой Стороны неустойку в размере _____ (указать размер, например, 1/300 (одной трехсотой) ключевой ставки Банка России, действующей на дату уплаты неустойки) за каждый день указанной просрочки. Вместо уплаты неустойки Застройщик вправе потребовать от ОМСУ продления сроков Договора в соответствии с пунктом 5.6 Договора.

7.10. В случае просрочки исполнения Графика мероприятий виновная в просрочке Сторона не позднее _____ (указать срок) с момента указанной просрочки направляет другой Стороне уведомление о такой просрочке и планируемых сроках исполнения соответствующих просроченных обязательств с приложением обосновывающих документов.

7.11. Другая Сторона не позднее _____ (указать срок) с даты получения уведомления виновной Стороны о просрочке исполнения Графика мероприятий либо по истечении срока, указанного в пункте 7.10 Договора, если такое уведомление не было получено, направляет виновной Стороне требование об уплате неустойки либо уведомление Застройщика о соответствующем продлении сроков Договора в соответствии с пунктом 7.9 Договора.

7.12. Обеспечение исполнения обязательств Застройщика по Договору предоставлено Застройщиком до заключения Договора в соответствии с

соглашением об обеспечении исполнения Договора _____ (указать реквизиты такого соглашения).

[Пункт 7.12 включается в Договор по выбору ОМСУ, если предоставление такого обеспечения является существенным условием заключения Договора.]

8. Информационное взаимодействие Сторон

8.1. Обо всех изменениях в платежных и почтовых реквизитах, иной контактной информации Стороны обязаны незамедлительно извещать друг друга. Действия, произведенные по старым адресам и счетам до поступления уведомлений об их изменениях, засчитываются во исполнение обязательств Сторон по Договору.

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

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

8.4. В случае, когда Договором прямо предусмотрено направление определенного уведомления или иного сообщения, такое сообщение должно содержать наименование, указанное в Договоре и (или) соответствующее содержанию сообщения. В случае несоблюдения указанного в настоящем пункте требования направляющая сообщение Сторона несет риск вызванных этим неблагоприятных для нее последствий (включая отказ другой Стороны в рассмотрении такого сообщения до устранения указанных недостатков).

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

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

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

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

9. Прочие условия Договора

9.1. В Договоре год означает календарный год с 1 января до 31 декабря (включая 31 декабря), а в случае, когда соответствующий срок, измеряемый в годах, начинает течь с даты иной, чем 1 января, то период с даты начала течения срока по ту же дату календарного года (или наиболее близкую дату календарного месяца, если необходимая дата отсутствует в соответствующем календарном месяце), следующего за годом, в котором началось течение соответствующего срока (не включая такую дату окончания течения срока); месяц означает календарный месяц с первого календарного дня месяца до последнего календарного дня этого месяца (включая последний календарный день), а в случае, когда соответствующий срок начинает течь с даты иной, чем первый календарный день месяца, то период с даты начала течения срока по ту же дату календарного месяца (или наиболее близкую дату календарного месяца, если необходимая дата отсутствует в соответствующем календарном месяце), следующего за месяцем, в котором началось течение соответствующего срока (не включая такую дату окончания течения срока).

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

9.3. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, из которых два экземпляра передаются ОМСУ, один экземпляр - Застройщику.

9.4. Перечень Приложений Договора включает:

_____ (указать все приложения к Договору).

9.5. Все приложения к Договору, указанные в пункте 9.4 Договора являются неотъемлемой частью Договора.

10. Реквизиты сторон

ОМСУ

Адрес

Электронный адрес

Банковские реквизиты

ИНН

КПП
(иные реквизиты)

(подпись) (инициалы, фамилия)

М.П.

Застройщик

Адрес

Электронный адрес

Банковские реквизиты

ИНН

КПП
(иные реквизиты)

(подпись) (инициалы, фамилия)

М.П.

Приложение 1
к Договору _____
о комплексном развитии территории
по инициативе органа местного самоуправления
_____ (указать реквизиты)

Раздел I.

Перечень сведений о земельных участках, расположенных в границах Территории

1.1. Перечень сведений о земельных участках, расположенных в границах Территории, приведен в таблицах 1.1 - 1.5 в соответствии с Решением о комплексном развитии Территории _____ (указать реквизиты решения о комплексном развитии Территории), принятого органом местного самоуправления _____ (указать орган).

Таблица 1.1 - Перечень многоквартирных домов, признанных аварийными и подлежащими сносу

№	Адрес многоквартирного дома (МКД), кадастровый номер МКД (при наличии)	Кадастровый номер земельного участка, на котором расположен МКД (при наличии)	Площадь земельного участка, на котором расположен МКД (если земельный участок образован)	Площадь МКД	Вид собственности на земельный участок, на котором расположен МКД	Основание, в соответствии с которым МКД признан аварийным и подлежит сносу (наименование, реквизиты документа; при наличии решения также предусмотренное действие – снос)	Количество/ суммарная площадь помещений в МКД		в том числе:				Количество граждан, переселяемых из жилых помещений, занимаемых на основании:			Наличие обременений земельного участка, на котором расположен МКД
									количество/ суммарная площадь помещений в частной собственности		количество/ суммарная площадь помещений в муниципальной или государственной собственности					
							жилые помещен ия	нежилые помещен ия	жилые помещен ия	нежилые помещен ия	жилые помещен ия	нежилые помещен ия	права собственности	договора социального найма	договора найма специализиро ванного жилого помещения	
1.																

Таблица 1.2 - Перечень многоквартирных домов, объектов индивидуального жилищного строительства, иных объектов жилого назначения, не указанных в таблице 1.1 настоящего Приложения и подлежащих сносу

№	Адрес Объекта, кадастровый номер Объекта (при наличии)	Кадастровый номер земельного участка, на котором расположен Объект (при наличии)	Площадь земельного участка, на котором расположен Объект (если земельный участок образован)	Площадь Объекта	Виды разрешенного использования земельного участка, на котором расположен Объект	Вид собственности на земельный участок, на котором расположен Объект	Основание, в соответствии с которым Объект подлежит сносу (наименование, реквизиты такого решения; при наличии решения также предусмотренное действие – снос)	Количество / суммарная площадь помещений в Объекте (при наличии в Объекте помещений)		в том числе:				Количество граждан, переселяемых из жилых помещений (Объекта), занимаемых на основании:			Наличие обременений земельного участка, на котором расположен объект
										количество/ суммарная площадь помещений в частной собственности		количество/ суммарная площадь помещений в муниципальной или государственной собственности					
								жилые помещен ия	нежилые помещен ия	жилые помещени я	нежилые помещен ия	жилые помещен ия	нежилы е помеще ния	права собственности	договора социального найма	договора найма специализированного жилого помещения	
I. Многоквартирные дома																	
1.																	
II. Объекты индивидуального жилищного строительства																	
1																	
III. Иные объекты жилого назначения																	
1																	

Таблица 1.3 - Перечень многоквартирных домов, объектов индивидуального жилищного строительства, иных объектов жилого назначения, не указанных в таблицах 1.1 и 1.2 настоящего Приложения и подлежащих капитальному ремонту, ремонту

№	Адрес Объекта, кадастров ый номер Объекта (при наличии)	Кадастровый номер земельного участка, на котором расположен Объект (при наличии)	Площадь земельного участка, на котором расположен Объект (если земельный участок образован)	Площадь Объекта	Виды разрешенного использования земельного участка, на котором расположен Объект	Вид собственности на земельный участок, на котором расположен Объект	Основание, в соответствии с которым Объект подлежит капитальному ремонту или ремонту (наименование, реквизиты такого решения; при наличии решения также предусмотренн ое действие – капитальный ремонт или ремонт)	Способ формирования фонда капитального ремонта (если объект подлежит капитальному ремонту)	Количество / суммарная площадь помещений в Объекте (при наличии в Объекте помещений)		в том числе				Количество граждан, переселяемых из жилых помещений (Объекта), занимаемых на основании			Наличие обременений земельного участка, на котором расположен Объект
											количество/ суммарная площадь помещений в частной собственности		количество/ суммарная площадь помещений в муниципальной или государственной собственности					
									жилые помеще ния	нежил ые поме щения	жилые помеще ния	нежилы е помеще ния	жилые помеще ния	нежилые помещен ия	права собственност и	договора социального найма	договора найма специализиров анного жилого помещения	
I. Многоквартирные дома																		
1.																		
II. Объекты индивидуального жилищного строительства																		
1																		
III. Иные объекты жилого назначения																		
1																		

Таблица 1.4 - Перечень объектов капитального строительства, не указанных в таблицах 1.1 - 1.3 настоящего Приложения и соответствующих требованиям, установленным пунктами 1 - 4 части 3 статьи 46¹⁰ Градостроительного кодекса Российской Федерации

№	Адрес (либо координаты) здания, строения, сооружения (Объект), кадастровый номер Объекта (при наличии)	Функциональное назначение Объекта	Требование, пунктов 1 - 4 части 3 статьи 46 ¹⁰ ГрК РФ, которому соответствует Объект	Кадастровый номер земельного участка, на котором расположен Объект (при наличии)	Площадь земельного участка, на котором расположен Объект (если земельный участок образован)	Площадь или протяжность Объекта	Виды разрешенного использования земельного участка, на котором расположен Объект	Вид собственности на Объект, сведения о собственнике Объекта	Сведения об ином правообладателе Объекта	Планируемые мероприятия в отношении Объекта:	
										Объект подлежит сносу/капитальному ремонту/ ремонту/иному мероприятию или не подлежит никаким мероприятиям (для объектов, подлежащих таким мероприятиям при наличии сведений указать, какое мероприятия предусмотрено, а также наименование и реквизиты решения о мероприятии)	мероприятия по сносу Объекта включены/не включены в программы комплексного развития коммунальной/социальной/ транспортной инфраструктуры, инвестиционные программы организаций коммунального комплекса (указать соответствующую программу)
I. Объекты социальной инфраструктуры											
1											
II. Объекты транспортной инфраструктуры											
1											
III. Объекты коммунальной инфраструктуры											
1											
IV. Иные объекты капитального строительства											
1											

Таблица 1.5 - Перечень объектов капитального строительства, не указанных в таблицах 1.1 – 1.4 настоящего Приложения

№	Адрес (либо координаты) здания, строения, сооружения (Объект)	Функциональное назначение Объекта	Кадастровые номера Объекта и земельного участка, на котором расположен Объект (при наличии)	Площадь земельного участка, на котором расположен Объект (если земельный участок образован)	Площадь или протяженность Объекта	Виды разрешенного использования земельного участка, на котором расположен Объект	Вид собственности на Объект, сведения о собственнике Объекта	Сведения об ином правообладателе Объекта	Планируемые мероприятия в отношении Объекта:	
									Объект подлежит сносу, капитальному ремонту, ремонту, иному мероприятию или не подлежит никакому мероприятию (для объектов, подлежащих таким мероприятиям при наличии сведений указать, какое мероприятия предусмотрено, а также наименование и реквизиты решения о мероприятии)	мероприятия по сносу Объекта включены/не включены в программы комплексного развития коммунальной/социальной/ транспортной инфраструктуры, инвестиционные программы организаций коммунального комплекса (указать соответствующую программу)
I. Объекты социальной инфраструктуры										
1										
2										
II. Объекты транспортной инфраструктуры										
1										
2										
III. Объекты коммунальной инфраструктуры										
1										
2										
IV. Иные объекты капитального строительства										
1										
2										

Раздел II.

Состояние Территории с учетом ограничений, установленных градостроительными документами

2.1. В границах Территории предусмотрено размещение объектов федерального, регионального, местного значения согласно перечню, указанному в таблице 2.1.

Таблица 2.1 – Перечень объектов федерального, регионального, местного значения, планируемых к размещению на Территории

№	Объект следующего значения (указать принадлежность: федерального, регионального, местного значения муниципального образования, от лица которого выступает ОМСУ, местного значения иного муниципального образования и наименование соответствующего публично - правового образования)	Основание размещения Объекта (наименование, реквизиты акта, утвердившего схему территориального планирования РФ, субъекта РФ, муниципального района, генерального плана муниципального образования, орган, принявший такой акт)	Наименование Объекта	Местоположение Объекта	Вид мероприятий	Срок реализации (при наличии)	Источник финансирования (если определен)
<i>I. Объекты коммунальной инфраструктуры</i>							
<i>II. Объекты транспортной инфраструктуры</i>							
<i>III. Объекты социальной инфраструктуры</i>							
<i>IV. Иные объекты</i>							

2.2. В соответствии с _____ (указать наименование, реквизиты нормативного правового акта, утвердившего генеральный план поселения или генеральный план городского округа, в границах которого расположено муниципальное образование, от лица которого выступает ОМСУ, орган, принявший такой акт) Территория расположена в границах следующей функциональной зоны (функциональных зон): _____ (указать наименование функциональной зоны, функциональных зон).

2.3. В соответствии с программой комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры муниципального образования _____ (указать муниципальное образование, наименование, реквизиты нормативного правового акта, утвердившего соответствующую программу, орган, принявший такой акт), программой комплексного развития транспортной инфраструктуры муниципального образования _____ (указать муниципальное образование, наименование, реквизиты нормативного правового акта, утвердившего соответствующую программу, орган, принявший такой акт) и программой комплексного развития социальной инфраструктуры муниципального образования _____ (указать муниципальное образование, наименование, реквизиты нормативного правового акта, утвердившего соответствующую программу, орган, принявший такой акт) в границах Территории предусмотрено проектирование, строительство объектов коммунальной, транспортной и социальной инфраструктур, указанных в таблице 2.2.

Таблица 2.2 - Сведения об объектах коммунальной, транспортной и социальной инфраструктуры, проектирование, строительство которых планируется в границах Территории в соответствии с муниципальными программами комплексного развитию различных видов инфраструктуры

№	Наименование объекта	Местоположение объекта	Вид мероприятий	Срок реализации (если установлен)	Источник финансирования (если установлен)
<i>I. Объекты коммунальной инфраструктуры</i>					
1.					
<i>II. Объекты транспортной инфраструктуры</i>					
1.					
<i>III. Объекты социальной инфраструктуры</i>					
1.					

2.4. В соответствии с инвестиционными программами организаций коммунального комплекса в границах Территории предусмотрено осуществление мероприятий, указанных в таблице 2.3.

Таблица 2.3 - Сведения о мероприятиях в границах Территории, предусмотренных инвестиционными программами организаций коммунального комплекса

№	Инвестиционная программа (наименование, реквизиты инвестиционной программы, наименование организации коммунального комплекса)	Наименование объекта	Наименование и содержание мероприятия	Срок реализации мероприятия	Ответственный за реализацию мероприятия	Источник финансирования
1.						

2.5. В соответствии с _____ (указать наименование, реквизиты нормативного акта, утвердившего комплексную схему организации дорожного движения территории муниципального образования, от лица которого выступает ОМСУ, орган, принявший такой акт) в границах Территории предусмотрено осуществление мероприятий, указанных в таблице 2.4.

Таблица 2.4 - Сведения о мероприятиях, предусмотренных комплексной схемой организации дорожного движения территории муниципального образования в границах Территории

№	Наименование мероприятия и содержание мероприятия	Территория, на которой планируется мероприятие	Срок реализации мероприятия (если установлен)	Ответственный за реализацию мероприятия	Источник финансирования (если установлен)
1.					

[Пункт 6 включается в настоящее Приложение при наличии утвержденной комплексной схемы организации дорожного движения в отношении Территории. В таблице могут указываться такие мероприятия

как: (1) обеспечение транспортной и пешеходной связанности отдельных территорий; (2) мероприятия по распределению транспортных потоков по сети дорог; (3) мероприятия по организации системы мониторинга дорожного движения; (4) мероприятия по размещению и обустройству пешеходных переходов, формированию пешеходных и жилых зон; (5) мероприятия по обеспечению условий движения маломобильных групп населения; (6) мероприятия по разработке маршрутов безопасного движения детей к образовательным организациям; (7) мероприятия по установке дорожных ограждений, повышению видимости.]

2.6. В соответствии с _____ (указать наименование, реквизиты нормативного правового акта, утвердившего правила землепользования и застройки муниципального образования, от лица которого выступает ОМСУ, орган, принявший такой акт) Территория расположена в границах территориальных зон, в отношении которых установлены следующие градостроительные регламенты, в соответствии с таблицей 2.5.

Таблица 2.5 – Территориальные зоны и градостроительные регламенты, установленные для Территории

№	Наименование показателя	Единица изменения	Значение показателя
8.	Наименование территориальной зоны/ территориальных зон	-	
9.	Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	-	
10.	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков	кв. м	
11.	Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	м	
12.	Предельное количество этажей/предельная высота зданий, строений, сооружений	эт./м	

13.	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	%	
14.	Иные предельные параметры ⁷	...	

2.7. В соответствии с региональными нормативами градостроительного проектирования _____ (указать наименование, реквизиты нормативного правового акта органа государственной власти субъекта Российской Федерации, утвердившего региональные нормативы градостроительного проектирования, орган, принявший такой акт) И местными нормативами градостроительного проектирования _____ (указать наименование, реквизиты нормативного правового акта органа местного самоуправления, утвердившего нормативы градостроительного проектирования муниципального образования, орган, принявший такой акт) в границах Территории подлежат учету расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности объектами регионального значения населения указанного субъекта Российской Федерации и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения указанного субъекта Российской Федерации, а также расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности объектами местного значения и объектами благоустройства территории населения указанного муниципального образования (указать нужное) и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения указанного муниципального образования (указать нужное), указанные в таблице 2.6.

[В таблице 2.6 указываются расчетные показатели в соответствии с нормативами градостроительного проектирования в случае наличия таких расчетных показателей.]

Таблица 2.6 - Расчетные показатели обеспечения Территории объектами регионального и местного значения, объектами благоустройства в соответствии с нормативами градостроительного проектирования

⁷ В соответствии с частью 1² статьи 38 ГрК РФ.

№	Наименование показателя	Единица измерения	Значение показателя		Местоположение (в границах/за границами Территории)
			в соответствии с РНГП	в соответствии с МНГП	
I. Объекты образования					
1	Дошкольные образовательные организации	мест / тыс. чел.			
2	Общеобразовательные организации	мест / тыс. чел.			
3	...				
II. Медицинские организации					
1	Станции (подстанции) скорой медицинской помощи	автомобилей/ 10 тыс. человек			
2	Аптека	кв. м			
3	...				
III. Физкультурно-спортивные сооружения					
1	Физкультурно-спортивные залы	кв. м/ 1 тыс. чел.			
2	...				
IV. Предприятия торговли, общественного питания и бытового обслуживания					
1	Магазины продовольственных товаров	кв. м торговой площади/ 1 тыс. чел.			
2	Магазины непродовольственных товаров	кв. м торговой площади/ 1 тыс. чел.			
3	Предприятия общественного питания	Мест/ 1 тыс. чел.			
4	Предприятия бытового обслуживания	Рабочих мест/ 1 тыс. чел.			
5	...				
V. Организации и учреждения управления, кредитно-финансовые учреждения, предприятия связи, учреждения жилищно-коммунального хозяйства					
1	Отделения и филиалы банка	Операционных мест/ 1 тыс. чел.			
2	Жилищно-эксплуатационные организации	единиц/ 10 тыс. чел.			
3	Обеспеченность населения в местах хранения автотранспорта с	Машиномест/ 1 квартиру			

	учетом освоения подземного пространства				
4	...				
<i>VI. Объекты инженерной инфраструктуры</i>					
1	Водоснабжение	куб. м / мес. на 1 человека			
2	Водоотведение	% от водопотребления			
3	Тепловая нагрузка на отопление и вентиляцию	Вт / кв. м			
4	Электроснабжение	кВт.ч / год на 1 чел.			
5	...				
<i>VII. Объекты благоустройства</i>					
1	Озелененные территории общего пользования	кв. м / 1 чел.			
2	Детские площадки	кв. м / 1 чел.			
3	Площадки для выгула собак	кв. м / 1 чел.			
4	Малые архитектурные формы	шт.			
5	...				

2.8. Расчетные показатели обеспечения Территории объектами коммунальной, транспортной и социальной инфраструктур, приведены в таблице 2.7 соответствии с _____ (указать наименование, реквизиты нормативного правового акта органа местного самоуправления, утвердившего соответствующие показатели, орган, принявший такой акт).

[Пункт 2.8 включается в настоящее Приложение при отсутствии соответствующих нормативов градостроительного проектирования в пункте 2.7 Приложения.]

Таблица 2.7 - Расчетные показатели обеспечения Территории объектами коммунальной, транспортной и социальной инфраструктур

№	Наименование	Единица	Значение	Местоположение	Документы,
---	--------------	---------	----------	----------------	------------

	показателя	измерения	показателя	(в границах/ за границами Территории)	являющиеся основанием значений показателей
<i>I. Объекты образования</i>					
1	Дошкольные образовательные организации	мест / тыс. чел.			
2	Общеобразовательные организации	мест / тыс. чел.			
3	...				
<i>II. Медицинские организации</i>					
1	Станции (подстанции) скорой медицинской помощи	автомобилей/ 10 тыс. человек			
2	Аптека	кв. м			
3	...				
<i>III. Физкультурно-спортивные сооружения</i>					
1	Физкультурно-спортивные залы	кв. м/ 1 тыс. чел.			
2	...				
<i>IV. Предприятия торговли, общественного питания и бытового обслуживания</i>					
1	Магазины продовольственных товаров	кв. м торговой площади/ 1 тыс. чел.			
2	Магазины непродовольственных товаров	кв. м торговой площади/ 1 тыс. чел.			
3	Предприятия общественного питания	Мест/ 1 тыс. чел.			
4	Предприятия бытового обслуживания	Рабочих мест/ 1 тыс. чел.			
5	...				
<i>V. Организации и учреждения управления, кредитно-финансовые учреждения, предприятия связи, учреждения жилищно-коммунального хозяйства</i>					
1	Отделения и филиалы банка	Операционных мест/ 1 тыс. чел.			
2	Жилищно-эксплуатационные организации	единиц/ 10 тыс. чел.			
3	Обеспеченность населения в местах хранения автотранспорта с	Машиномест/ 1 квартиру			

	учетом освоения подземного пространства				
4	...				
<i>VI. Объекты инженерной инфраструктуры</i>					
1	Водоснабжение	куб. м / мес. на 1 человека			
2	Водоотведение	% от водопотребления			
3	Тепловая нагрузка на отопление и вентиляцию	Вт / кв. м			
4	Электроснабжение	кВт.ч / год на 1 чел.			
5	...				

2.9. Создание объектов благоустройства осуществляется в соответствии

с _____ (указать наименование, реквизиты нормативного правового акта органа местного самоуправления, утвердившего правила благоустройства территории муниципального образования, орган, принявший такой акт, а также иных муниципальных нормативных актов в сфере такого благоустройства).

Раздел III.

Состояние Территории с учетом наличия иных ограничений использования земельных участков/обременений прав на земельные участки

3.1. Сведения о расположении Территории в границах зон с особыми условиями использования территории⁸ (далее – ЗОУИТ) приведены в таблице 3.1.

[Пункт 3.1 включается в настоящее Приложение при наличии соответствующих ЗОУИТ в границах Территории.]

Таблица 3.1 - Сведения о расположении Территории в границах зон с особыми условиями использования территории

№	Наименование ЗОУИТ	Наличие (+) /отсутствие (-) в границах Территории	Наименование и реквизиты акта об утверждении ЗОУИТ
29	Зоны охраны объектов культурного наследия		
30	Защитная зона объекта культурного наследия		
31	Охранная зона объектов электроэнергетики (объектов электросетевого хозяйства и объектов по производству электрической энергии)		
32	Охранная зона железных дорог		
33	Придорожные полосы автомобильных дорог		
34	Охранная зона трубопроводов (газопроводов, нефтепроводов и нефтепродуктопроводов, аммиакопроводов)		
35	Охранная зона линий и сооружений связи;		
36	Приаэродромная территория		
37	Зона охраняемого объекта		
38	Зона охраняемого военного объекта, охранная зона военного объекта, запретные и специальные зоны, устанавливаемые в связи с		

⁸ С учетом перечня, предусмотренного статьей 105 Земельного кодекса Российской Федерации.

	размещением указанных объектов		
39	Охранная зона особо охраняемой природной территории		
40	Охранная зона стационарных пунктов наблюдений за состоянием окружающей среды, ее загрязнением		
41	Водоохранная (рыбоохранная) зона		
42	Прибрежная защитная полоса		
43	Округ санитарной (горно-санитарной) охраны лечебно-оздоровительных местностей, курортов и природных лечебных ресурсов		
44	Зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, а также устанавливаемые в отношении подземных водных объектов зоны специальной охраны		
45	Зоны затопления и подтопления		
46	Санитарно-защитная зона		
47	зона ограничений передающего радиотехнического объекта, являющегося объектом капитального строительства		
48	Охранная зона пунктов государственной геодезической сети, государственной нивелирной сети и государственной гравиметрической сети;		
49	Зона наблюдения		
50	Зона безопасности с особым правовым режимом		
51	Рыбоохранная зона озера Байкал		
52	Рыбохозяйственная заповедная зона		
53	Зона минимальных расстояний до магистральных или промышленных трубопроводов		
54	Охранная зона гидроэнергетического объекта		
55	Охранная зона объектов инфраструктуры метрополитена		
56	Охранная зона тепловых сетей		

3.2. Перечень объектов культурного наследия (далее – ОКН), территорий ОКН, включенных в единый государственный реестр ОКН

(памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также территорий выявленных ОКН, на Территории приведен в таблице 3.2.

[Пункт 3.2 включается в настоящее Приложение при наличии соответствующих ОКН в границах Территории.]

Таблица 3.2 - Сведения о расположенных в границах Территории ОКН, о территориях ОКН, включенных в единый государственный реестр ОКН (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также о территориях выявленных ОКН

№	Адрес и наименование объекта/ территории ОКН	Общая площадь объекта	Категория историко-культурного значения (федерального, регионального, местного значения)	Сведения о текущем состоянии объекта (	Наименование и реквизиты акта о включении объекта в реестр ОКН/ в перечень выявленных ОКН/ об установлении территории ОКН
1.					

3.3. Перечень иных обременений земельных участков/ограничений прав на земельные участки в границах Территории приведен в таблице 3.3.

Таблица 3.3 - Перечень иных обременений земельных участков/ограничений прав на земельные участки в границах Территории

№	Кадастровый номер земельного участка (при наличии)	Площадь земельного участка	Вид собственности на земельный участок	Вид разрешенного использования земельного участка	Наименование обременения (аренда, сервитут, иное)	Основание возникновения обременения/ограничения (наименование, реквизиты решения, договора и др.)	Сведения о государственной регистрации права собственности на земельный участок, обременения/ограничения прав на земельный участок (при наличии)
1.							

3.4. Описание иных характеристик Территории приведено в таблице 3.4.

Таблица 3.4 -Описание иных характеристик Территории

№	Наименование характеристики	Описание характеристики	Акт, иной документ, материал обоснованием характеристики	Обоснование влияния характеристики на комплексное развитие Территории
1.				

Приложение 2
к Договору
о комплексном развитии территории
по инициативе органа местного самоуправления
_____ (указать реквизиты)

**Графическое описание границ Территории и перечень координат
характерных точек этих границ**

[Приводится схема границ Территории. На указанной схеме целесообразно отражать не только границы Территории, но и границы существующих земельных участков с учетом сведений, отображенных на публичной кадастровой карте Росреестра России, а также границы соответствующей территории, в границах которых правилами землепользования и застройки муниципального образования предусмотрено осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории и расположена Территория.]

При этом границы Территории рекомендуется устанавливать по границам элементов планировочной структуры, смежных элементов планировочной структуры, земельных участков. Границы Территории предлагается устанавливать в виде одного контура (одноконтурная граница) в случае, если все здания, строения, сооружения, иные постройки, земельные участки, расположенные на Территории, соответствуют требованиям пунктов 1 – 4 частью 3 статьи 46¹⁰ Градостроительного кодекса Российской Федерации либо в виде нескольких контуров: одного внешнего контура и одного или нескольких внутренних контуров (многоконтурная граница) в случае необходимости исключения из границ Территории зданий, строений, сооружений, иных построек, земельных участков, которые не соответствуют указанным требованиям.]

Приложение 3
к Договору
о комплексном развитии территории
по инициативе органа местного самоуправления
_____ (указать реквизиты)

График мероприятий в рамках договора о комплексном развитии территории
по инициативе органа местного самоуправления

[Рекомендуется указывать мероприятия, по возможности, в хронологическом порядке в зависимости от договоренности Сторон по срокам их реализации. Поскольку перечень мероприятий, предусмотренный Договором, допускает значительное количество вариантов очередности их реализации в зависимости от конкретных особенностей проекта, в представленном Графике мероприятия перечислены свободным перечнем без учета очередности их реализации. При включении мероприятий в График следует учитывать распределение обязательств, установленных Сторонами в Договоре и в соответствии с Приложением 4 к Договору, а также порядок реализации мероприятий, установленный Договором.]

№	Наименование мероприятия	Сторона Договора, в обязательства которой входит мероприятие	Предельный срок выполнения мероприятия (указать)
I. Подготовка Территории к мероприятиям по развитию			
1.	Предъявление к собственникам помещений в Аварийных многоквартирных домах требования о сносе, таких домов	ОМСУ	
2.	Осуществление мероприятий по взаимодействию с правообладателями объектов недвижимости на Территории, включая проведение разъяснительной работы с собственниками помещений в Аварийных многоквартирных домах, Иных жилых объектах и Нанимателями жилых помещений в таких домах об условиях, сроках, порядке переселения	ОМСУ	
3.	Приобретение у граждан и юридических лиц принадлежащие им на праве собственности Иные жилые объекты, Несоответствующие объекты, Дополнительные объекты, помещения в них, земельные участки, на которых расположены такие объекты (в случае достижения соглашения с указанными собственниками), в отношении:	Застройщик	
3.1.	1 этапа переселения		
3.2.	2 этапа переселения		
3.3.	...		
4.	Направление ходатайства о принятии Решения об изъятии Аварийных многоквартирных домов, и в случае недостижения соглашения о приобретении права собственности также на Иные жилые объекты, Несоответствующие объекты, Дополнительные объекты, помещения в них, земельные участки в отношении:	Застройщик	
4.1.	1 этапа переселения		
4.2.	2 этапа переселения		
4.3.	...		
5.	Принятие Решения об изъятии недвижимости на основании ходатайства Застройщика в отношении:	ОМСУ	

5.1.	1 этапа переселения		
5.2.	2 этапа переселения		
5.3.	...		
6.	Принятие Решение об изъятии Объектов недвижимости на Территории, находящихся в собственности публично-правовых образований, отличных от муниципального образования, от лица которого выступает ОМСУ (по согласованию с органами власти таких публично-правовых образований), в отношении:	ОМСУ	
6.1.	1 этапа переселения		
6.2.	2 этапа переселения		
6.3.	...		
7.	Заключение с собственниками земельных участков и (или) расположенных на них Объектов недвижимости на Территории, помещений в них соглашения об изъятии для муниципальных нужд таких объектов, помещений и земельных участков в соответствии с Приложением 4 к Договору в отношении:	Застройщик/ОМСУ	
7.1.	1 этапа переселения		
7.2.	2 этапа переселения		
7.3.	...		
8.	Выплата возмещения гражданам и юридическим лицам или безвозмездная передача гражданам в собственность взамен изымаемого для муниципальных нужд по ходатайству Застройщика жилого помещения в Аварийном многоквартирном доме, Ином жилом объекте другого жилого помещения по договору мены с зачетом его стоимости при определении размера возмещения в отношении:	Застройщик	
8.1.	1 этапа переселения		
8.2.	2 этапа переселения		
8.3.	...		
9.	Выплата возмещения за изымаемые для муниципальных нужд нежилые помещения в Аварийных многоквартирных домах, Иные жилые объекты, Несоответствующие объекты, Дополнительные объекты, помещениях в них и	Застройщик/ОМСУ	

	земельные участки в соответствии с Приложением 4 к Договору в отношении:		
9.1.	1 этапа переселения		
9.2.	2 этапа переселения		
9.3.	...		
10.	Урегулирование вопроса собственности на жилые помещения, переданные Застройщиком и принятые ОМСУ, с уполномоченными органами государственной власти Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, иного муниципального образования, которым принадлежало право собственности на жилые помещения в Аварийных многоквартирных домах, Иных жилых объектах, и предоставление таких жилых помещений переселяемым Нанимателям выселяемым из жилых помещений государственного и муниципального жилищного фонда	ОМСУ	
11.	Создание либо приобретение благоустроенных жилых помещений и передача их безвозмездно муниципальному образованию для последующего предоставления Нанимателям, выселяемым из жилых помещений государственного и муниципального жилищного фонда Принятие передаваемых Застройщиком жилых помещений для последующего предоставления Нанимателям, выселяемым из жилых помещений государственного и муниципального жилищного фонда в отношении:	Застройщик – передает, ОМСУ - принимает	
11.1.	1 этапа переселения		
11.2.	2 этапа переселения		
11.3.	...		
12.	Предоставление гражданам, являющимся собственниками жилых помещений в Аварийных многоквартирных домах, дополнительных мер поддержки по обеспечению жилыми помещениями в отношении:	ОМСУ	
12.1.	1 этапа переселения		
12.2.	2 этапа переселения		
12.3.	...		
13.	Создание или приобретение и предоставление Нанимателям и гражданам,	ОМСУ	

	являющимися собственниками жилых помещений в Аварийных многоквартирных домах, Иных жилых объектах, жилых помещений маневренного фонда в краткосрочное пользование по договору найма жилого помещения маневренного фонда ⁹		
13.1.	1 этапа переселения		
13.2.	2 этапа переселения		
13.3	...		
14.	Обеспечение выселения Нанимателей, в том числе путем предоставления жилых помещений из маневренного фонда, из жилых помещений в Аварийных многоквартирных домах, Иных жилых объектах, право собственности на которые принадлежит ОМСУ, Российской Федерации, субъекту Российской Федерации, муниципальному образованию (отличному от муниципального образования, в границах которого расположена Территория)и освобождение иных Объектов недвижимости, помещений, изъятых для муниципальных нужд	ОМСУ	
14.1.	1 этапа переселения		
14.2.	2 этапа переселения		
14.3	...		
15.	Передача Застройщику полномочий по осуществлению сноса Застройщиком (согласно Приложению 4 к Договору) Объектов недвижимости на Территории, которые принадлежат или помещения в которых принадлежат муниципальному образованию а также обеспечение передачи Застройщику таких полномочий в отношении объектов и помещений, принадлежащих Российской Федерации, субъекту Российской Федерации, иному муниципальному образованию, в отношении:	Застройщик – принимает, ОМСУ – передает или обеспечивает передачу	
15.1.	1 этапа переселения		
15.2.	2 этапа переселения		
15.3	...		

⁹ Указанное обязательство включается в Договор по решению ОМСУ .

16	Предоставление Застройщику права на иные Объекты недвижимости на Территории и (или) земельные участки, на которых расположены эти объекты, право собственности на которые принадлежит муниципальному образованию, необходимые для реализации Застройщиком мероприятий в соответствии с Приложением 4 к Договору	ОМСУ	
17.	Содействие Застройщику в приобретении прав на иные Объекты недвижимости на Территории и земельные участки, на которых расположены такие объекты, право собственности на которые не принадлежит муниципальному образованию	ОМСУ	
18.	Приобретение или получение прав на иные Объекты недвижимости на Территории и земельные участки, на которых расположены такие объекты, необходимые для реализации Застройщиком мероприятий в соответствии с Приложением 4 к Договору	Застройщик	
19.	Предоставление Застройщику без проведения торгов на праве аренды земельных участков, расположенных в границах Территории и не предоставленных в пользование и (или) во владение гражданам и юридическим лицам	ОМСУ	
20.	Предоставление Застройщику Субсидии за счет средств Фонда ЖКХ на возмещение понесенных расходов на переселение граждан в отношении:	ОМСУ	
20.1	1 этапа переселения		
20.2	2 этапа переселения		
20.3	...		
21	Предоставление Застройщику за счет средств местного бюджета и (или) бюджета субъекта РФ иных субсидий на возмещение понесенных расходов на стадии подготовки Территории (если предусмотрено Договором)	ОМСУ	
22.	Государственная регистрация прав Застройщика на объекты недвижимого имущества на Территории и договоров в отношении таких объектов, если такие права или договоры, на основании которых приобретены такие права, подлежат	Застройщик	

	государственной регистрации		
23.	Образование земельных участков на Территории	Застройщик/ОМСУ	
24.	Установление сервитутов на Территории	Застройщик/ОМСУ	
25.	Проведение подготовительных мероприятий, необходимых для осуществления капитального ремонта, ремонта, иных предусмотренных Договором мероприятий (за исключением сноса) согласно пунктам 1 – 3 раздела IV таблицы 4.1 Приложения 4 к Договору	Застройщик/ОМСУ	
II. Снос, строительство капитальный ремонт, ремонт и иные мероприятия в отношении объектов капитального строительства (ОКС) на Территории			
27.	Принятие или обеспечение необходимых мер для принятия ОМСУ и иными уполномоченными органами решений для получения Застройщиком всех необходимых разрешений, согласований, обеспечивающих снос, вывод в ремонт или из эксплуатации ОКС на Территории, подлежащих сносу, , выводу в ремонт или из эксплуатации	ОМСУ	
28.	Снос подлежащих сносу ОКС на Территории (может предусматриваться поэтапное выполнение указанного обязательства)	Застройщик	
29.	Архитектурно-строительное проектирование в отношении подлежащих строительству на Территории ОКС, в том числе:		
29.1	Архитектурно-строительное проектирование в отношении подлежащих строительству на Территории ОКС (без объектов инфраструктуры, указанных в п. 29.2)	Застройщик	
29.2	Архитектурно-строительное проектирование в отношении подлежащих строительству на Территории объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктуры, предназначенных для обеспечения Территории, в соответствии с Приложением 4 к Договору	Застройщик/ОМСУ	
30.	Строительство на Территории ОКС, в том числе (может предусматриваться поэтапное выполнение указанного обязательства):		
30.1	Строительству на Территории ОКС (без объектов инфраструктуры, указанных в п. 30.2)	Застройщик	
30.2	Строительство на Территории объектов коммунальной, транспортной,	Застройщик/ОМСУ	

	социальной инфраструктуры, предназначенных для обеспечения Территории, в соответствии с Приложением 4 к Договору		
31.	Обеспечение строительства за границами Территории объектов коммунальной инфраструктуры, необходимых для обеспечения подключения (технологического присоединения) на границах Территории объектов коммунальной инфраструктуры, построенным на Территории	ОМСУ	
32.	Капитальный ремонт, ремонт Объектов недвижимости на Территории, а также иные предусмотренные Договором мероприятия (за исключением сноса и указанных в пункте 35 мероприятий)	Застройщик/ОМСУ	
33.	Капитальный ремонт МКД, фонды капитального ремонта которых формируются на счете региональных операторов капитального ремонта многоквартирных домов, согласно таблице 1.3 Приложения 1	ОМСУ	
34.	Благоустройство Территории (может предусматриваться поэтапное выполнение указанного обязательства)	Застройщик	
35.	Предоставление Застройщику за счет средств местного бюджета и (или) бюджета субъекта РФ субсидий на возмещение понесенных расходов в ходе строительства, объектов (если предусмотрено Договором)	ОМСУ	
III. Передача Застройщиком объектов в муниципальную и другую собственность			
36.	Передача в муниципальную собственность созданных Застройщиком объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктуры на Территории и подлежащих передаче муниципалитету в соответствии с Договором	Застройщик – передает, ОМСУ - принимает	
37.	Передача в муниципальную собственность созданных Застройщиком иных ОКС, подлежащих передаче муниципалитету в соответствии с Договором	Застройщик – передает, ОМСУ - принимает	
38.	Передача в муниципальную собственность объектов благоустройства, некапитальных строений, сооружений, созданных Застройщиком и подлежащих передаче муниципалитету в соответствии с Договором	Застройщик – передает, ОМСУ - принимает	
39.	Передача объектов благоустройства, созданных Застройщиком в границах земельных участков многоквартирных домов, в качестве общего	Застройщик	

	имущества в многоквартирных домах		
--	-----------------------------------	--	--

Приложение 4
о комплексном развитии территории
по инициативе органа местного самоуправления

_____ (указать реквизиты)

Распределение основных обязательств Застройщика и ОМСУ по Договору в части изъятия, выкупа и совершения иных действий в отношении существующих Объектов недвижимости на Территории и реализации иных основных мероприятий по развитию Территории, предусмотренных Договором

1. Стороны согласились распределить основные обязательства по Договору в части изъятия, выкупа и совершения иных действий в отношении существующих Объектов недвижимости на Территории, реализации иных основных мероприятий по комплексному развитию Территории, предусмотренных Договором, согласно таблицам 4.1 и 4.2 настоящего Приложения.

2. В случае, если какое-либо мероприятие в ходе подготовки Территории к мероприятиям по комплексному развитию либо в ходе реализации таких мероприятий не указано в таблицах 4.1, 4.2 настоящего Приложения, Стороны выполняют такие мероприятия в соответствии с обязательствами Сторон по Договору. В случае, если Договором не предусмотрены такие отдельные обязательства в отношении Сторон или одной из Сторон, Стороны договорились о необходимости достижения отдельного соглашения по распределению исполнения таких дополнительных обязательств между Сторонами.

[При распределении обязательств Сторон в данном Приложении необходимо учитывать требования статьи 46¹⁰ Градостроительного кодекса Российской Федерации, иного законодательства. Также рекомендуется учитывать подход, описанный в комментарии к пункту 3.1.4 Договора.]

Таблица 4.1 – Распределение основных обязательств Застройщика и ОМСУ по изъятию, выкупу и совершению иных действий в отношении существующих Объектов недвижимости на Территории в ходе подготовки Территории к мероприятиям по комплексному развитию

№	Наименование обязательства по реализации мероприятия	Сторона Договора, к обязательствам которой относится осуществление мероприятия
I. Обязательства в отношении Аварийных многоквартирных домов (АМКД)		
1.	Заключить соглашения об изъятии помещений в АМКД и земельных участков, на которых расположены такие АМКД, с их собственниками, в том числе:	
	с собственниками жилых помещений и земельных участков, принадлежащих на праве собственности гражданам и юридическим лицам	Застройщик
	с собственниками нежилых помещений и земельных участков, принадлежащих на праве собственности гражданам и юридическим лицам	Застройщик/ОМСУ
	с публично-правовыми образованиями, которым принадлежит право собственности на жилые и нежилые помещения (за исключением муниципального образования, ОМСУ которого заключен Договор)	ОМСУ
2.	Реализовать соглашения об изъятии помещений в АМКД и земельных участков, на которых расположены такие АМКД, в том числе:	
	выплатить гражданам, являющимся собственниками жилых помещений в АМКД, возмещения за изымаемые жилые помещения, земельные участки или предоставить им иные благоустроенные жилые помещения с зачетом их стоимости при определении размера возмещения	Застройщик

	выплатить юридическим лицам, являющимся собственниками жилых помещений в АМКД, возмещения за изымаемые помещения, земельные участки	Застройщик
	выплатить гражданам и юридическим лицам, являющимся собственниками нежилых помещений в АМКД, возмещения за изымаемые помещения, земельные участки	Застройщик/ОМСУ
	создать или приобрести благоустроенные жилые помещения для предоставления по договору социального найма, договору найма специализированного жилого помещения нанимателям жилых помещений в АМКД государственного или муниципального жилищного фонда и передать такие жилые помещения муниципальному образованию	Застройщик
	предоставить или обеспечить предоставление благоустроенных жилых помещений, переданных Застройщиком муниципальному образованию, по договору социального найма, договору найма специализированного жилого помещения нанимателям жилых помещений в АМКД государственного или муниципального жилищного фонда, в том числе урегулировать право собственности на такие предоставляемые жилые помещения с иными публично-правовыми образованиями, в собственности которых находились изымаемые для муниципальных нужд жилые помещения в АМКД	ОМСУ
	выплатить публично-правовым образованиям (кроме муниципального образования, ОМСУ которого заключен Договор), являющимся собственниками нежилых помещений в АМКД, возмещения за изымаемые для муниципальных нужд нежилые помещения, земельные участки или исполнить иным образом соглашение об изъятии с такими собственниками в отношении изъятия нежилых помещений в АМКД	ОМСУ
3.	Передать или обеспечить передачу Застройщику полномочий по сносу подлежащих сносу АМКД, помещения в которых и земельные участки под которыми принадлежат публично-правовым образованиям, в том числе урегулировать такую передачу с органами власти других публично-правовых образований, которым принадлежат такие права и полномочия	ОМСУ
II. Обязательства в отношении Иных жилых объектов (ИЖО), подлежащих сносу		

1.	Приобрести у граждан и юридических лиц, являющихся собственниками ИЖО, жилых и нежилых помещений в ИЖО, такие помещения и земельные участки, на которых расположены такие ИЖО, в соответствии с гражданским и земельным законодательством по цене, согласованной с такими собственниками (в случае достижения соглашения с указанными собственниками)	Застройщик
2.	При недостижении указанного соглашения заключить соглашения об изъятии ИЖО, помещений в ИЖО и земельных участков, на которых расположены такие ИЖО, с их собственниками, в том числе:	
	с собственниками жилых помещений, иных объектов жилого назначения (дач, садовых домиков и др.) и земельных участков, принадлежащих на праве собственности гражданам и юридическим лицам	Застройщик
	с собственниками нежилых помещений и земельных участков, принадлежащих на праве собственности гражданам и юридическим лицам	Застройщик/ОМСУ
3.	Заключить соглашения об изъятии ИЖО, помещений в ИЖО и земельных участков, на которых расположены такие ИЖО, с публично-правовыми образованиями, которым принадлежит право собственности на ИЖО, жилые и нежилые помещения (за исключением муниципального образования, ОМСУ которого заключен Договор), по согласованию изъятия для муниципальных нужд с органами власти указанных публично-правовых образований	ОМСУ
4.	Реализовать соглашения об изъятии ИЖО, помещений в ИЖО и земельных участков, на которых расположены такие ИЖО, в том числе:	
	выплатить гражданам, являющимся собственниками жилых помещений, иных объектов жилого назначения, возмещения за изымаемые жилые помещения и объекты, земельные участки или предоставить собственникам жилых помещений иные благоустроенные жилые помещения с зачетом их стоимости при определении размера	Застройщик

	возмещения	
	выплатить юридическим лицам, являющимся собственниками жилых помещений в ИЖО, возмещения за изымаемые помещения, земельные участки	Застройщик
	выплатить юридическим лицам, являющимся собственниками нежилых помещений в ИЖО, возмещения за изымаемые помещения, земельные участки	Застройщик/ОМСУ
	выплатить публично-правовым образованиям (кроме муниципального образования, ОМСУ которого заключен Договор), являющимся собственниками ИЖО, помещений в ИЖО, возмещения за изымаемые для муниципальных нужд объекты, помещения, земельные участки или исполнить иным образом соглашение об изъятии с такими собственниками	ОМСУ
5.	Создать или приобрести благоустроенные жилые помещения для предоставления по договору социального найма, договору найма специализированного жилого помещения нанимателям жилых помещений в ИЖО государственного или муниципального жилищного фонда и передать такие жилые помещения муниципальному образованию	Застройщик – передает, ОМСУ - принимает
6.	Предоставить или обеспечить предоставление благоустроенных жилых помещений, переданных муниципальному образованию, по договору социального найма, договору найма специализированного жилого помещения нанимателям жилых помещений в ИЖО государственного или муниципального жилищного фонда, в том числе урегулировать право собственности на такие предоставляемые жилые помещения с иными публично-правовыми образованиями, в собственности которых находились жилые помещения в ИЖО	ОМСУ
6.	Передать или обеспечить передачу Застройщику полномочий по сносу подлежащих сносу ИЖО, помещения в которых и земельные участки под которыми принадлежат публично-правовым образованиям, в том числе урегулировать такую передачу с органами власти других публично-правовых образований, которым принадлежат такие	ОМСУ

	права	
III. Обязательства в отношении подлежащих сносу Несоответствующих объектов, Дополнительных объектов, помещений в них и земельных участков, на которых расположены такие объекты (Объекты недвижимости)		
1.	Приобрести Объекты недвижимости у граждан и юридических лиц, являющихся собственниками Объектов недвижимости, в соответствии с гражданским и земельным законодательством по цене, согласованной с такими собственниками (в случае достижения соглашения с указанными собственниками)	Застройщик/ОМСУ
2.	При недостижении такого соглашения заключить соглашения об изъятии для муниципальных нужд Объектов недвижимости с гражданами и юридическими лицами, являющимися собственниками Объектов недвижимости	Застройщик
3.	Заключить соглашения об изъятии Объектов недвижимости для муниципальных нужд с публично-правовыми образованиями, которым принадлежит право собственности на Объекты недвижимости (за исключением муниципального образования, ОМСУ которого заключен Договор)	
4.	Реализовать соглашения об изъятии Объектов недвижимости, в том числе:	
	выплатить возмещения за изымаемые для муниципальных нужд Объекты недвижимости, принадлежащие гражданам, юридическим лицам	Застройщик
	выплатить возмещения за изымаемые для муниципальных нужд Объекты недвижимости, принадлежащие публично-правовым образованиям (за исключением муниципального образования, ОМСУ заключен Договор)	Застройщик/ОМСУ
5.	Передать или обеспечить передачу Застройщику полномочий по сносу подлежащих сносу Несоответствующих объектов, Дополнительных объектов, которые, помещения в которых, земельные участки под которыми, принадлежат публично-правовым образованиям, в том числе урегулировать такую передачу с органами власти других публично-правовых образований, которым принадлежат такие права (в случае, если снос	ОМСУ

	таких объектов в соответствии с таблицей 2 настоящего Приложения относится к обязательствам Застройщика)	
IV. Обязательства в отношении Иных жилых объектов, Несоответствующих объектов, Дополнительных объектов, подлежащих капитальному ремонту, ремонту, иным предусмотренным Договором мероприятиям (за исключением сноса) согласно таблицам 1.3 1.5 Приложения 1 к Договору		
1.	Согласовать вопросы проведения капитального ремонта, ремонта, иных предусмотренных Договором мероприятий (за исключением сноса), в том числе (указать нужное):	
	обеспечить принятие необходимых решений для проведения капитального ремонта многоквартирных домов, фонды капитального ремонта которых формируются у регионального оператора капитального ремонта многоквартирных домов	ОМСУ
	согласовать с уполномоченными органами государственной власти Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, уполномоченными органами местного муниципальных образований, отличных от муниципального образования, от лица которого выступает ОМСУ, являющихся правообладателями Объектов недвижимости на Территории, реализацию мероприятий, предусмотренных Договором в отношении таких объектов; ...согласовать с иными собственниками и правообладателями Объектов недвижимости на Территории, включая объекты инженерной, коммунальной, транспортной и социальной инфраструктуры, и земельных участков, на которых расположены такие объекты, реализации мероприятий, предусмотренных Договором в отношении таких объектов и не требующих изъятия для муниципальных нужд таких объектов	ОМСУ
2.	Предоставление Застройщику прав, необходимых для проведения капитального ремонта, ремонта, иных предусмотренных Договором мероприятий (за исключением сноса)	ОМСУ – предоставляет или обеспечивает предоставление,

		Застройщик – осуществляет необходимые для получения прав процедуры
3.	<i>(указать иные предусмотренные Договором мероприятия и обязательства Сторон по подготовке к таким мероприятиям)</i>	

Таблица 2 - Распределение основных обязательств Застройщика и ОМСУ по сносу, строительству, капитальному ремонту и ремонту объектов капитального строительства (ОКС) в ходе реализации мероприятий по комплексному развитию Территории

№	Наименование обязательства по реализации мероприятия	Сторона Договора, к обязательствам которой относится осуществление мероприятия
I. Снос ОКС		
1.	Снос Аварийных многоквартирных домов, подлежащих сносу согласно таблице 1.1 Приложения 1	Застройщик
2.	Снос Иных жилых объектов, подлежащих сносу согласно таблице 1.2 Приложения 1	Застройщик
3.	Снос Несоответствующих объектов согласно таблице 1.4 Приложения 1, в том числе: <i>(указать номера подлежащих сносу Несоответствующих объектов (кроме Объектов инфраструктуры) согласно таблице 1.4 Приложения 1)</i>	Застройщик/ОМСУ

4.	Снос объектов транспортной инфраструктуры, в том числе:	
	<i>(указать номера подлежащих сносу объектов согласно таблице 1.4 Приложения 1)</i>	Застройщик/ОМСУ
5.	Снос объектов социальной инфраструктуры, в том числе:	
	<i>(указать номера подлежащих сносу объектов согласно таблице 1.4 Приложения 1)</i>	Застройщик/ОМСУ
6.	Снос объектов коммунальной инфраструктуры, в том числе:	
	<i>(указать номера подлежащих сносу объектов согласно таблице 1.4 Приложения 1)</i>	Застройщик/ОМСУ
7.	Снос Дополнительных объектов согласно таблице 1.5 Приложения 1, в том числе:	
	<i>(указать номера подлежащих сносу Дополнительных объектов (кроме Объектов инфраструктуры) согласно таблице 1.5 Приложения 1)</i>	Застройщик/ОМСУ
8.	Снос объектов транспортной инфраструктуры, в том числе:	
	<i>(указать номера подлежащих сносу объектов согласно таблице 1.5 Приложения 1)</i>	Застройщик/ОМСУ
9.	Снос объектов социальной инфраструктуры, в том числе:	
	<i>(указать номера подлежащих сносу объектов согласно таблице 1.5 Приложения 1)</i>	Застройщик/ОМСУ
10.	Снос объектов коммунальной инфраструктуры, в том числе:	
	<i>(указать номера подлежащих сносу объектов согласно таблице 1.5 Приложения 1)</i>	Застройщик/ОМСУ
II. Строительство ОКС		
1.	Строительство ОКС жилого, производственного, общественно-делового, иного назначения (за исключением объектов коммунальной, транспортной и социальной инфраструктуры)	Застройщик
2.	Строительство объектов коммунальной инфраструктуры в границах Территории, в том числе:	
	<i>(указать виды объектов)</i>	Застройщик/ОМСУ
3.	Строительство объектов коммунальной инфраструктуры за границами Территории, необходимых для подключения (технологического присоединения) объектов на Территории, в том числе:	
	<i>(указать виды объектов)</i>	ОМСУ

4.	Строительство объектов транспортной инфраструктуры, в том числе:	
	(указать виды объектов)	Застройщик/ОМСУ
5.	Строительство объектов социальной инфраструктуры, в том числе:	
	(указать виды объектов)	Застройщик/ОМСУ
IV. Капитальный ремонт, ремонт ОКС, иные мероприятия (за исключением сноса)		
1.	Капитальный ремонт, ремонт ОКС, кроме МКД, подлежащих капитальному ремонту, ремонту согласно таблице 1.3 Приложения 1, а также иные предусмотренные Договором мероприятия (за исключением сноса)	Застройщик/ОМСУ
2.	Капитальный ремонт МКД, фонды капитального ремонта которых формируются на счете региональных операторов капитального ремонта многоквартирных домов, согласно таблице 1.3 Приложения 1	ОМСУ

Приложение 5
о комплексном развитии территории
по инициативе органа местного самоуправления
_____ (указать реквизиты)

1. Заявка о передаче Застройщику полномочий по осуществлению сноса Объектов недвижимости на Территории, которые или помещения в которых принадлежат публично-правовым образованиям

На основании пунктов 3.4.3.14 и 4.3.9 Договора прошу передать полномочия по осуществлению сноса Объектов недвижимости на Территории, которые или помещения в которых принадлежат муниципальному образованию _____ (указать наименование муниципального образования, от имени которого выступает ОМСУ), Российской Федерации, субъекту Российской Федерации _____ (указать наименование), иному муниципальному образованию _____ (указать наименование муниципального образования, отличного от того, от имени которого выступает ОМСУ), для проведения сноса таких объектов, в соответствии с представленным перечнем.

Обязательства, предусмотренные пунктом 3.1.4.7 Договора, выполнены в полном объеме.

Перечень Объектов недвижимости на Территории, подлежащих сносу, которые или помещения в которых принадлежат публично-правовым образованиям

№	Адрес Объектов недвижимости на Территории (Объект), кадастровый номер Объекта (при наличии)	Кадастровый номер земельного участка, на котором расположен Объект (при наличии)	Публично-правовое образование, которому принадлежит Объект (в случае, если Объект полностью находится в государственной или муниципальной собственности)	Помещения, принадлежащие публично-правовым образованиям							
				жилые				нежилые			
				помещения, принадлежащие (указать наименование публично-правового образования, номера помещений в Объекте, кадастровый номер помещения – при наличии)				помещения, принадлежащие (указать наименование публично-правового образования, номера помещений в МКД, кадастровый номер помещения – при наличии)			
				МО, ОМСУ которого заключен Договор	РФ	Субъекту РФ	иному МО	МО, ОМСУ которого заключен Договор	РФ	Субъекту РФ	иному МО
1.											
...											

Застройщик

(наименование, уполномоченный представитель)

Подпись

Дата

Застройщик

*(наименование,
уполномоченный представитель)*

Подпись

Дата

Приложение 6

**о комплексном развитии территории
по инициативе органа местного самоуправления**

_____ (указать реквизиты)

**1. Акт приема – передачи
в муниципальную собственность Объектов инфраструктуры, созданных
Застройщиком на Территории**

1. Застройщик в соответствии с пунктом пунктами 3.1.6.1, 3.4.5.1, 4.4 Договора _____ (указать наименование и реквизиты Договора), передает, а уполномоченный органа местного самоуправления принимает _____ (указать уполномоченный орган) в муниципальную собственность муниципального образования _____ (указать наименование муниципального образования) Объекты инфраструктуры, созданные Застройщиком в рамках исполнения его обязательств по указанному Договору, в соответствии с прилагаемым перечнем в таблицах 1 и 2 и на условиях (безвозмездно или возмездно), указанных в таблицах 1 и 2 в соответствии с пунктами 4.4.1 и 4.2.2 Договора.

2. Объекты инфраструктуры, условия передачи которых в соответствии с пунктом 4.4.2 Договора предусматривают возмездную передачу, передаются в собственность муниципального образования _____ (указать наименование) за сумму _____ (указать сумму цифрами и прописью), равную сметной стоимости создания (строительства) такого Объекта Инфраструктуры, которая подтверждается прилагаемыми к настоящему акту _____ (указать наименование, реквизиты документов и приложить к настоящему Акту).

3. Разрешения на ввод указанных в таблицах 1 и 2 Объектов инфраструктуры в эксплуатацию получены в соответствии с

законодательством о градостроительной деятельности и прилагаются к настоящему акту (приложить к Акту разрешения на ввод в эксплуатацию).

4. Состояние указанных в таблицах 1 и 2 Объектов инфраструктуры подтверждается технической и эксплуатационной документацией, приложенной к настоящему Акту _____ (перечислить документацию и приложить к Акту).

5. Настоящий Акт вступает в действие с момента его подписания обеими Сторонами.

6. Акт составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой Стороны.

Таблица 1 - Перечень объектов инженерной, коммунальной, социальной, транспортной инфраструктуры, передаваемых в муниципальную собственность безвозмездно

№	Адрес (либо координаты) здания, строения, сооружения (Объект), кадастровый номер Объекта	Функциональное назначение Объекта	Кадастровый номер земельного участка, на котором расположен Объект (при наличии)	Площадь земельного участка, на котором расположен Объект (если земельный участок образован)	Площадь или протяженность Объекта	Иные характеристики Объекта
I. Объекты социальной инфраструктуры						
1.						
II. Объекты транспортной инфраструктуры						
1.						
III. Объекты коммунальной инфраструктуры						
1.						
IV. Объекты инженерной инфраструктуры						
1.						

Таблица 2 - Перечень объектов инженерной, коммунальной, социальной, транспортной инфраструктуры, передаваемых в муниципальную собственность возмездно

№	Адрес (либо координаты) здания, строения, сооружения (Объект), кадастровый номер Объекта	Функциональное назначение Объекта	Кадастровый номер земельного участка, на котором расположен Объект (при наличии)	Площадь земельного участка, на котором расположен Объект (если земельный участок образован)	Площадь или протяженность Объекта	Иные характеристики Объекта	Сметная стоимость создания (строительства) Объекта
I. Объекты социальной инфраструктуры							
1.							
II. Объекты транспортной инфраструктуры							
1.							
III. Объекты коммунальной инфраструктуры							
1.							
IV. Объекты инженерной инфраструктуры							
1.							

Застройщик

(наименование, реквизиты
уполномоченный представитель, подпись)

Уполномоченный ОМСУ

(наименование, реквизиты,
уполномоченный представитель, подпись)

Дата

2. Акт приема – передачи
в муниципальную собственность иных объектов капитального
строительства, созданных Застройщиком на Территории (за
исключением Объектов инфраструктуры)

1. Застройщик в соответствии с пунктом пунктами 3.1.6.1, 3.4.5.1, 4.4 Договора _____ (указать наименование и реквизиты Договора), передает, а уполномоченный органа местного самоуправления принимает _____ (указать уполномоченный орган) в муниципальную собственность муниципального объекты капитального строительства, созданные Застройщиком в рамках исполнения его обязательств по указанному Договору, в соответствии с прилагаемым перечнем в таблицах 1 и 2 и на условиях (безвозмездно или возмездно), указанных в таблицах 1 и 2 в соответствии с пунктами 4.4.1 и 4.2.2 Договора.

2. Объекты капитального строительства, условия передачи которых в соответствии с пунктом 4.4.2 Договора предусматривают возмездную передачу, передаются в собственность муниципального образования _____ (указать наименование) за сумму _____ (указать сумму цифрами и прописью), равную сметной стоимости создания (строительства) такого объекта, которая подтверждается прилагаемыми к настоящему акту _____ (указать наименование, реквизиты документов и приложить к настоящему Акту).

3. Разрешения на ввод указанных в таблицах 1 и 2 объектов капитального строительства в эксплуатацию получены в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности и прилагаются к настоящему акту (приложить к Акту разрешения на ввод в эксплуатацию).

4. Состояние указанных в таблицах 1 и 2 объектов капитального строительства подтверждается технической и эксплуатационной документацией, приложенной к настоящему Акту _____ (перечислить документацию и приложить к Акту).

5. Настоящий Акт вступает в действие с момента его подписания обеими Сторонами.

6. Акт составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой Стороны.

Таблица 1 - Перечень объектов капитального строительства, передаваемых в муниципальную собственность безвозмездно

№	Адрес (либо координаты) здания, строения, сооружения (Объект), кадастровый номер Объекта	Функциональное назначение Объекта	Кадастровый номер земельного участка, на котором расположен Объект (при наличии)	Площадь земельного участка, на котором расположен Объект (если земельный участок образован)	Площадь или протяженность Объекта	Иные характеристики Объекта
1.						

Таблица 2 - Перечень объектов капитального строительства, передаваемых в муниципальную собственность возмездно

№	Адрес (либо координаты) здания, строения, сооружения (Объект), кадастровый номер Объекта	Функциональное назначение Объекта	Кадастровый номер земельного участка, на котором расположен Объект (при наличии)	Площадь земельного участка, на котором расположен Объект (если земельный участок образован)	Площадь или протяженность Объекта	Иные характеристики Объекта	Сметная стоимость создания (строительства) Объекта
1.							

Застройщик

(наименование, реквизиты
уполномоченный представитель, подпись)

Уполномоченный ОМСУ

(наименование, реквизиты,
уполномоченный представитель, подпись)

Дата

Приложение 7

**о комплексном развитии территории
по инициативе органа местного самоуправления**

_____ (указать реквизиты)

**Акт приема - передачи объектов благоустройства, некапитальных
строений, сооружений, созданных Застройщиком на Территории, в
муниципальную собственность**

1. Застройщик в соответствии с пунктом пунктами 3.1.5.6, 3.4.5.2, 4.5 Договора _____ (указать наименование и реквизиты Договора), безвозмездно передает, а уполномоченный органа местного самоуправления принимает _____ (указать уполномоченный орган) в муниципальную собственность муниципального образования _____ (указать наименование муниципального образования) объекты благоустройства, некапитальные строения, сооружения в соответствии с прилагаемым перечнем.

2. Состояние передаваемых объектов благоустройства, некапитальных строений, сооружений подтверждается технической и эксплуатационной документацией, приложенной к настоящему Акту _____ (перечислить документацию и приложить к Акту).

3. Настоящий Акт вступает в действие с момента его подписания обеими Сторонами.

4. Акт составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой Стороны.

**Перечень передаваемых Застройщиком в муниципальную
собственность объектов благоустройства, некапитальных строений,
сооружений**

№	Наименование объекта	Площадь/прот яженность объекта (если применимо)	Количество (если применимо)	Сведения о земельном участке, в границах которого расположен объект (адрес, при наличии кадастровый номер)

Застройщик

*(наименование, реквизиты
уполномоченный представитель)*

Уполномоченный ОМСУ

*(наименование, реквизиты,
уполномоченный представитель)*

Дата

Приложение 8

о комплексном развитии территории
по инициативе органа местного самоуправления

_____ (указать реквизиты)

Форма отчетности по осуществляемым Застройщиком мероприятиям,
предусмотренным Договором

№	Наименование мероприятия Согласно Графику мероприятий	Срок реализации в соответствии с Графиком мероприятий	Фактический срок реализации	Обоснование причины отклонения от Графика мероприятий (при наличии просрочки)	Предложение по устранению причины отклонения от Графика мероприятий (при наличии просрочки)
1.					
2.					
3.					
4.					
5.					
...					

Приложение № 5
к Методическим рекомендациям

_____ (указать реквизиты)

Проект нормативного правового акта субъекта Российской Федерации об утверждении методики определения начальной цены предмета аукциона на право заключить договор о развитии застроенной территории

**ПРОЕКТ МОДЕЛЬНОГО
НОРМАТИВНОГО ПРАВОВОГО АКТА**

_____ (указать наименование органа
государственной власти субъекта Российской Федерации)

_____ (указать вид нормативного правового акта)

от _____ г. № _____

**ОБ УТВЕРЖДЕНИИ МЕТОДИКИ ОПРЕДЕЛЕНИЯ НАЧАЛЬНОЙ
ЦЕНЫ ПРЕДМЕТА АУКЦИОНА НА ПРАВО ЗАКЛЮЧИТЬ ДОГОВОР
О РАЗВИТИИ ЗАСТРОЕННОЙ ТЕРРИТОРИИ**

В целях совершенствования порядка организации и проведения аукционов на право заключить договоров о развитии застроенных территорий и в соответствии со статьей 46³ Градостроительного кодекса Российской Федерации, _____ (указать наименование органа государственной власти субъекта Российской Федерации) **ПОСТАНОВЛЯЕТ:**

1. Утвердить Методику определения начальной цены предмета аукциона на право заключить договор о развитии застроенной территории (прилагается).

2. Рекомендовать органам местного самоуправления муниципальных образований _____ (указать наименование субъекта Российской Федерации), принявшим решение о развитии застроенных территорий, при определении начальной цены предмета аукциона на право заключить договор о развитии застроенной территории руководствоваться Методикой определения начальной цены предмета аукциона на право заключить договор о развитии застроенной территории, утвержденной настоящим _____ (указать наименование нормативного правового акта).

3. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на _____ (указать наименование уполномоченного подразделения органа государственной власти субъекта Российской Федерации).

Утверждена

от _____ № _____

(указать наименование и реквизиты утвердившего
Методику нормативного правового акта)

МЕТОДИКА ОПРЕДЕЛЕНИЯ НАЧАЛЬНОЙ ЦЕНЫ ПРЕДМЕТА АУКЦИОНА НА ПРАВО ЗАКЛЮЧИТЬ ДОГОВОР О РАЗВИТИИ ЗАСТРОЕННОЙ ТЕРРИТОРИИ

1. Общие положения

1.1. Методика определения начальной цены предмета аукциона на право заключить договор о развитии застроенной территории (далее - Методика) разработана в соответствии со статьей 46³ Градостроительного кодекса Российской Федерации.

1.2. Настоящая Методика устанавливает порядок определения начальной цены предмета аукциона на право заключить договор о развитии застроенной территории (далее - начальная цена предмета аукциона).

1.3. В целях настоящей Методики используются следующие термины и определения:

проект развития застроенной территории (далее – проект) – совокупность действий сторон договора о развитии застроенной территории, направленных на изменение плотности и параметров застройки территории муниципального образования _____ (указать наименование субъекта Российской Федерации) путем осуществления сноса, строительства, объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового, иного назначения в границах элемента планировочной структуры (квартала,

микрорайона) или его части (частей), в границах смежных элементов планировочной структуры или их частей;

территория развития – территория, границы которой определены решением органа местного самоуправления о развитии застроенной территории;

показатели инвестиционной эффективности проекта – показатели доходности инвестиций, рассчитываемые на основе оценки чистых денежных потоков, генерируемых в процессе реализации проекта;

чистый денежный поток - формируемый в каждом году реализации проекта денежный поток, оцениваемый как разница между планируемыми доходами и планируемыми расходами лица, заключившего договор о развитии застроенной территории.

1.4. Определение начальной цены предмета аукциона осуществляется на основании оценки инвестиционной эффективности проекта в зависимости от условий договора о развитии застроенной территории, влияющих на такую эффективность.

2. Определение начальной цены предмета аукциона

2.1. Начальная цена предмета аукциона определяется органами местного самоуправления путем оценки показателей инвестиционной эффективности проекта в зависимости от условий договора о развитии застроенной территории, определяющих планируемые доходы, которые будут получены лицом, заключившим по результатам аукциона договор о развитии застроенной территории (далее - застройщик), от исполнения договора о развитии застроенной территории, и планируемые расходы, которые он понесет в ходе исполнения данного договора.

2.2. Оценка показателей инвестиционной эффективности проекта проводится на основе расчета планируемых чистых денежных потоков (ЧДП)

на каждой год планируемого срока реализации проекта в соответствии с методологией оценки дисконтированных денежных потоков.

2.3. Расчет планируемых доходов застройщика и планируемых расходов застройщика проводится в соответствии с планируемыми условиями договора о развитии застроенной территории на основе примерного градостроительного решения, которое предусматривает перспективный объем новой застройки по функциональной структуре, а также обеспечение территории объектами инженерной, социальной, транспортной инфраструктуры в зависимости от площади территории развития, в отношении которой проводится моделирование.

2.4. Параметры примерного градостроительного решения определяются в соответствии с требованиями документов градостроительного проектирования, действующих на территории муниципального образования, в котором расположена территория развития (в том числе документов территориального планирования, правил землепользования и застройки, местных и региональных нормативов градостроительного проектирования, документации по планировке территории, правил благоустройства).

2.5. К планируемым доходам застройщика в соответствии с планируемыми условиями договора о развитии застроенной территории могут относиться:

планируемые доходы от продажи жилых помещений, нежилых помещений коммерческого использования, машино-мест;

средства поддержки за счет регионального, муниципального бюджета, средств Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства, иных источников.

2.6. Расчет планируемых доходов застройщика от продажи жилых помещений, проводится в следующем порядке:

2.6.1. Показатель планируемой общей площади жилых помещений, которые будут построены в границах территории развития и не подлежат в

соответствии с условиями указанного договора безвозмездной передаче муниципальному образованию или предоставлению гражданам, переселяемым из сносимых жилых помещений, определяется в соответствии с примерным градостроительным решением.

2.6.2. Планируемые доходы застройщика от продажи жилых помещений определяются как произведение планируемой общей площади жилых помещений, указанной в п. 2.6.1 Методики, и средней рыночной цены одного квадратного метра жилых помещений на первичном рынке в районе муниципального образования, в котором расположена территория развития, оцененной на основе открытых источников.

2.6.3. При отсутствии информации, необходимой для оценки средней рыночной цены одного квадратного метра жилых помещений, указанной в п. 2.6.2 Методики, рекомендуется использовать данные Федеральной службы государственной статистики (Росстат) о средней рыночной цене одного квадратного метра жилых помещений на первичном рынке в _____ (вставить наименование субъекта Российской Федерации) на последнюю отчетную дату.

Такая средняя рыночная цена одного квадратного метра жилых помещений может быть скорректированы в пределах не более 30% в большую или в меньшую сторону с учетом факторов расположения территории развития, в том числе фактора уровня цен рынке жилья, уровня среднедушевых денежных доходов в муниципальном образовании.

2.7. Расчет планируемых доходов от продажи нежилых помещений коммерческого использования, машино-мест проводится в следующем порядке:

2.7.1. Показатели планируемой площади нежилых помещений коммерческого использования, машино-мест определяются в соответствии с примерным градостроительным решением.

2.7.2. Планируемые доходы от продажи нежилых помещений коммерческого использования, машино-мест определяются как произведение планируемой площади нежилых помещений коммерческого использования, машино-мест, указанной в п. 2.7.1 Методики, и соответственно средней рыночной цены одного квадратного метра нежилых помещений коммерческого использования, средней рыночной цены одного квадратного метра машино-мест на первичном рынке муниципального образования, оцененной на основе открытых источников информации.

При отсутствии информации, необходимой для оценки средней рыночной цены одного квадратного метра нежилых помещений коммерческого использования, машино-мест на первичном рынке муниципального образования, рекомендуется использовать следующие условные значения:

- средняя рыночная цена одного квадратного метра общей площади нежилых помещений коммерческого использования равна средней цене одного квадратного метра общей площади жилых помещений, используемой при расчете планируемых доходов застройщика от продажи жилых помещений в соответствии с п. 2.6 Методики, умноженной на повышающий коэффициент, равный 1,2;

- средняя рыночная цена одного квадратного метра общей площади машино-места (в подземном или наземном паркинге) равна средней цене одного квадратного метра общей площади жилых помещений, используемой при расчете планируемых доходов застройщика от продажи жилых помещений в соответствии с п. 2.6 Методики, умноженной на понижающий коэффициент, равный 0,8.

Указанные коэффициенты могут быть скорректированы в пределах не более 30% в большую или в меньшую сторону от их значений с учетом факторов расположения территории развития, в том числе фактора уровня

цен рынках коммерческой недвижимости, машино-мест в муниципальном образовании.

2.8. Средства поддержки за счет регионального, муниципального бюджета, средств Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства (Фонд ЖКХ), иных источников рекомендуется учитывать только при условии, что при отсутствии такой поддержки показатели инвестиционной эффективности проекта имеют значения, хуже приемлемых значений, определенных в соответствии с п. 2.21 Методики, наряду с выполнением иных действий по повышению инвестиционной эффективности проекта, указанными в п. 2.22 Методики.

2.9. К планируемым расходам застройщика в соответствии с планируемыми условиями договора о развитии застроенной территории, а также с учетом состава земельных участков и расположенных на них объектов в границах территории развития могут относиться:

2.9.1. Планируемые расходы на строительно-монтажные работы по строительству объектов капитального строительства, планируемых к продаже застройщиком на рыночных условиях (строительство жилых помещений, нежилых помещений коммерческого использования, в том числе машино-мест).

2.9.2. Планируемые расходы на строительство и (или) приобретение благоустроенных жилых помещений для передачи муниципальному образованию для предоставления гражданам, выселяемым из жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма, договорам найма специализированного жилого помещения и расположенных в границах территории развития.

2.9.3. Планируемые расходы на строительство объектов инженерной, социальной, коммунально-бытовой (в том числе транспортной) инфраструктуры, в том числе планируемых к безвозмездной передаче в муниципальную собственность.

2.9.4. Планируемые расходы на уплату выкупной цены за изымаемые жилые помещения в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу, и земельные участки, на которых расположены такие дома.

2.9.5. Планируемые расходы на приобретение права собственности на жилые помещения в многоквартирных домах, снос которых планируется на основании муниципальной адресной программы, утвержденной представительным органом местного самоуправления, и земельные участки, на которых расположены такие дома, а также нежилые помещения в многоквартирных домах, расположенных в границах территории развития.

2.9.6. Планируемые расходы на благоустройство территории, разработку проектной документации, снос объектов, иных расходов на градостроительную и земельную подготовку территории.

2.9.7. Планируемые расходы на уплату налогов, платы за технологическое присоединение, экспертизу проектной документации, иные обязательные платежи.

2.9.8. Планируемые расходы на уплату цены права заключить договор о развитии застроенной территории.

2.10. Расчет планируемых расходов, указанных в п. 2.9.1 Методики, рекомендуется проводить на основе параметров примерного градостроительного решения, определяющего планируемые площади жилых помещений, нежилых помещений коммерческого использования, машино-мест, и стоимости строительства одного квадратного метра таких объектов.

2.10.1. Стоимость строительства одного квадратного метра жилых помещений определяется на основе показателя средней фактической стоимости строительства одного квадратного метра общей площади отдельно стоящих жилых домов без пристроек, надстроек и встроенных помещений в

(указать наименование

субъекта Российской Федерации) по данным Росстата на последнюю отчетную дату.

2.10.2. Стоимость строительства одного квадратного метра иных объектов (за исключением жилых помещений) определяется как средняя сметная стоимость строительства таких объектов, введенных в эксплуатацию на территории муниципального образования, на основе данных проектных документов соответствующих типов объектов. При отсутствии такой информации могут быть применены следующие условные значения:

- стоимость строительства одного квадратного метра общей площади нежилых помещений коммерческого использования равна средней стоимости строительства одного квадратного метра жилых помещений, умноженной на повышающий коэффициент, равный 1,5;

- стоимость строительства одного квадратного метра общей площади машино-места (в подземном или наземном паркинге) равна средней стоимости строительства одного квадратного метра жилых помещений, умноженной на понижающий коэффициент, равный 0,2.

Указанные коэффициенты могут быть скорректированы в пределах не более 30% в большую или в меньшую сторону от их значений с учетом факторов расположения территории развития, в том числе фактора уровня цен на товары, работы, услуги в строительстве в муниципальном образовании, климатических и иных факторов, влияющих на стоимость выполнения строительно-монтажных работ.

2.11. Расчет планируемых расходов, указанных в п. 2.9.2 Методики, рекомендуется проводить в следующем порядке:

2.11.1. Общая площадь жилых помещений, подлежащих передаче муниципальному образованию, принимается равной общей площади жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма, договорам найма специализированного жилого помещения и расположенных в границах территории развития.

2.11.2. Планируемые расходы определяются как произведение общей площади жилых помещений, указанной в п. 2.12.1 Методики, и среднего значения между значением показателя стоимости строительства одного квадратного метра жилых помещений, используемого при расчете расходов, указанных в п. 2.9.1 Методики, и средней цены одного квадратного метра общей площади жилых помещений, используемой при расчете планируемых доходов застройщика от продажи жилых помещений в соответствии с п. 2.6 Методики.

2.12. Расчет планируемых расходов, указанных в п. 2.9.3 Методики, рекомендуется проводить на основе параметров примерного градостроительного решения, определяющего планируемую потребность в строительстве (либо отсутствие такой потребности) объектов инженерной, социальной, коммунально-бытовой (в том числе транспортной) инфраструктуры, одним из следующих способов (по выбору):

2.12.1. На основе физических параметров создаваемой инфраструктуры (в отношении площадных объектов – общая площадь, количество мест в школах, детских садах, количество посещений в смену в поликлинике, иные; в отношении линейных объектов – общая протяженность, мощность, пропускная способность), исходя из средней сметной стоимости строительства таких объектов, введенных в эксплуатацию на территории муниципального образования, на основе данных проектных документаций соответствующих типов объектов.

2.12.2. На основе следующих условных удельных затрат на строительство такой инфраструктуры:

- на строительство объектов инженерной инфраструктуры – 10% от общей стоимости строительства жилых помещений и нежилых помещений коммерческого использования в границах территории развития, рассчитанной в соответствии с пп. 2.10 и 2.11 Методики;

- на строительство объектов социальной инфраструктуры (школы и детские сады) – 10% от общей стоимости строительства жилых помещений и нежилых помещений коммерческого использования в границах территории развития, рассчитанной в соответствии с пп. 2.10 и 2.11;

- на строительство объектов социальной инфраструктуры (поликлиники) – 10% от общей стоимости строительства жилых помещений и нежилых помещений коммерческого использования в границах территории развития, рассчитанной в соответствии с пп. 2.10 и 2.11 Методики;

- на строительство коммунально-бытовой (в том числе транспортной) инфраструктуры – 5% от общей стоимости строительства жилых помещений и нежилых помещений коммерческого использования в границах территории развития, рассчитанной в соответствии с пп. 2.10 и 2.11 Методики.

Указанные условные удельные затраты на строительство инфраструктуры могут быть скорректированы в пределах не более 30% в большую или в меньшую сторону от их значений с учетом факторов расположения территории развития, в том числе фактора уровня цен на товары, работы, услуги в строительстве в муниципальном образовании, климатических и иных факторов, влияющих на стоимость выполнения строительно-монтажных работ, а также с учетом утвержденных органом местного самоуправления расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетными показателями максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения.

2.13. Планируемые расходы, указанные в п. 2.9.4 Методики, определяются как произведение общей площади изымаемых жилых помещений, расположенных на территории развития, и средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения, утвержденной Министерством строительства и жилищно-коммунального

хозяйства Российской Федерации на текущий квартал года, по состоянию на которой проводится оценка начальной цены предмета аукциона.

2.14. Планируемые расходы, указанные в п. 2.9.5 Методики, определяются как произведение общей площади жилых в многоквартирных домах, снос которых планируется на основании муниципальной адресной программы, утвержденной представительным органом местного самоуправления, и общей площади нежилых помещений в таких многоквартирных домах и многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу, и средней цены одного квадратного метра общей площади жилых помещений, используемой при расчете планируемых доходов застройщика от продажи жилых помещений в соответствии с п. 2.6 Методики.

2.15. Планируемые расходы, указанные в п. 2.9.6 Методики, определяются в размере 5% общей стоимости строительства жилых помещений в границах территории развития, рассчитанной в соответствии с пп. 2.10 и 2.11 Методики.

Указанная доля может быть скорректирована в пределах не более 30% в большую или в меньшую сторону с учетом факторов расположения территории развития, в том числе фактора степени подготовленности территории к развитию, требования к благоустройству территории, иных факторов, влияющих на расходы на градостроительную и земельную подготовку территории.

2.16. Планируемые расходы, указанные в п. 2.9.7 Методики, определяются в соответствии с установленными нормативными правовыми актами обязательными платежами.

2.17. Планируемые расходы на уплату цены права заключить договор о развитии застроенной территории, указанные в п. 2.9.7 Методики, определяются в размере начальной цены предмета аукциона, рассчитанной в соответствии с п. 2.21 Методики, умноженной на 1,1 (при допущении, что в

результате проведения аукциона цена права заключить договор о развитии застроенной территории увеличится не менее чем на 10%).

2.18. По итогам оценки планируемых доходов и расходов застройщика проводится оценка следующих показателей инвестиционной эффективности проекта.

2.18.1. Индекс прибыльности проекта с учетом дисконтирования (ИП), %:

$$\text{ИП} = \frac{\sum_{t=0}^n \frac{\text{ЧДП}_t}{(1 + \frac{Д}{100})^t}}{\sum_{t=0}^n \frac{P_t}{(1 + Д)^t}}$$

где, ЧДП– чистый денежный поток, равный разности между планируемыми доходами, полученными в год t , и планируемыми расходами, понесенными в год t , руб.;

P_t – планируемые расходы, понесенные в год t , руб.;

t – номер периода (года реализации проекта);

n – количество лет реализации проекта (предполагаемый срок реализации проекта);

$Д$ – ставка дисконтирования.

2.18.2. Внутренняя норма доходности (ВНД), % годовых:

ВНД определяется из следующего уравнения:

$$\sum_{t=0}^n \frac{\text{ЧДП}_t}{(1 + \frac{\text{ВНД}}{100})^t} = 0,$$

где, ЧДП– чистый денежный поток, равный разности между планируемыми доходами, полученными в год t , и планируемыми расходами, понесенными в год t , руб.;

t – номер периода (года реализации проекта);

n – количество лет реализации проекта (предполагаемый срок реализации проекта).

2.18.3. Дисконтированный срок окупаемости инвестиций (ДСО), лет:
ДСО определяется из следующего уравнения:

$$\sum_{t=0}^{ДСО} \frac{ЧДП_t}{(1+\frac{Д}{100})^t} \geq 0$$

где, ЧДП– чистый денежный поток, равный разности между планируемыми доходами, полученными в год t , и планируемыми расходами, понесенными в год t , руб.;

t – номер периода (года реализации проекта);

$Д$ – ставка дисконтирования.

2.18.4. Чистая приведенная стоимость проекта (ЧПС), руб.:

$$ЧПС = \sum_{t=0}^n \frac{ЧДП_t}{(1+\frac{Д}{100})^t},$$

где ЧПС – чистая приведенная стоимость проекта;

ЧДП– чистый денежный поток, равный разности между планируемыми доходами, полученными в год t , и планируемыми расходами, понесенными в год t , руб.;

t – номер периода (года реализации проекта);

n – количество лет реализации проекта (предполагаемый срок реализации проекта);

$Д$ – ставка дисконтирования.

2.19. Ставку дисконтирования, применяемую при расчете показателей инвестиционной эффективности, рекомендуется определять с учетом экономических условий в муниципальном образовании исходя из потенциальной доходности альтернативного инвестирования, доступного на рынке и имеющего сопоставимый уровень риска, но не менее 5% и не более 10%.

2.20. Предполагаемый срок реализации проекта применяемую при расчете показателей инвестиционной эффективности, рекомендуется определять с учетом экономических условий в муниципальном образовании,

площади территории развития, иных факторов, влияющих на срок реализации проекта, но не менее 5 лет и не более 10 лет.

2.21. Начальная цена предмета аукциона определяется таким образом, чтобы показатели инвестиционной эффективности имели следующие рекомендуемые (приемлемые) значения:

ИП>0;

ВНД>Д;

ДСО<п;

ЧПС>0.

2.22. В случае, если один или более показателей инвестиционной эффективности имеют значения хуже приемлемых значений, рекомендуется:

- снизить значение начальной цены права заключить договор о развитии застроенной территории, учитываемое при оценке планируемых расходов застройщика;

- внести изменения в планируемые условия договора о развитии застроенной территории, позволяющие повысить инвестиционную эффективность проекта, в том числе в части предоставления поддержки за счет регионального, муниципального бюджетов, средств Фонда ЖКХ, иных источников;

- рассмотреть возможность внесения изменений в документы градостроительного проектирования, позволяющие повысить инвестиционную эффективность проекта.

Приложение № 6
к Методическим рекомендациям

_____ (указать реквизиты)

Проект нормативного правового акта субъекта Российской Федерации
об утверждении методики определения начальной цены предмета
аукциона на право заключения договора о комплексном развитии
территории по инициативе органов местного самоуправления

ПРОЕКТ МОДЕЛЬНОГО
НОРМАТИВНОГО ПРАВОВОГО АКТА

_____ (указать наименование органа
государственной власти субъекта Российской Федерации)

_____ (указать вид нормативного правового акта)

от _____ **г. №** _____

ОБ УТВЕРЖДЕНИИ МЕТОДИКИ ОПРЕДЕЛЕНИЯ НАЧАЛЬНОЙ
ЦЕНЫ ПРЕДМЕТЫ АУКЦИОНА НА ПРАВО ЗАКЛЮЧЕНИЯ
ДОГОВОРА О КОМПЛЕКСНОМ РАЗВИТИИ ТЕРРИТОРИИ ПО
ИНИЦИАТИВЕ ОРГАНА МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ

В целях совершенствования порядка организации и проведения аукционов на право заключения договоров о комплексном развитии территорий по инициативе органа местного самоуправления и в соответствии со статьей 46¹¹ Градостроительного кодекса Российской Федерации,

_____ (указать наименование органа государственной власти субъекта Российской Федерации) **ПОСТАНОВЛЯЕТ:**

1. Утвердить Методику определения начальной цены предмета аукциона на право заключения договор о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления (прилагается).

2. Рекомендовать органам местного самоуправления муниципальных образований _____ (указать наименование субъекта Российской Федерации), принявшим решение о комплексном развитии территорий по инициативе органа местного самоуправления, при определении начальной цены предмета аукциона на право заключения договора о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления руководствоваться Методикой определения начальной цены предмета аукциона на право заключения договора о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления, утвержденной настоящим _____ (указать наименование нормативного правового акта).

3. Контроль за исполнением настоящего _____ (указать наименование нормативного правового акта) **ВОЗЛОЖИТЬ** на _____ (указать наименование уполномоченного подразделения органа государственной власти субъекта Российской Федерации).

Утверждена

от _____ № _____

МЕТОДИКА ОПРЕДЕЛЕНИЯ НАЧАЛЬНОЙ ЦЕНЫ ПРЕДМЕТА АУКЦИОНА НА ПРАВО ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА О КОМПЛЕКСНОМ РАЗВИТИИ ТЕРРИТОРИИ ПО ИНИЦИАТИВЕ ОРГАНА МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ

1. Общие положения

1.1. Методика определения начальной цены предмета аукциона на право заключить договор о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления (далее - Методика) разработана в соответствии со статьей 46¹¹ Градостроительного кодекса Российской Федерации.

1.2. Настоящая Методика устанавливает порядок определения начальной цены предмета аукциона на право заключения договора о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления (далее - начальная цена предмета аукциона).

1.3. В целях настоящей Методики используются следующие термины и определения:

проект комплексного развития территории (далее – проект) – совокупность действий сторон договора о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления, направленных на изменение плотности и параметров застройки территории муниципального образования _____ (указать наименование субъекта Российской Федерации) путем осуществления сноса, строительства, объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового, иного назначения в границах элемента планировочной структуры (квартала, микрорайона) или его части

(частей), в границах смежных элементов планировочной структуры или их частей;

территория развития – территория, границы которой определены решением органа местного самоуправления о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления;

показатели инвестиционной эффективности проекта – показатели доходности инвестиций, рассчитываемые на основе оценки чистых денежных потоков, генерируемых в процессе реализации проекта;

чистый денежный поток - формируемый в каждом году реализации проекта денежный поток, оцениваемый как разница между планируемыми доходами и планируемыми расходами лица, заключившего договор о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления.

1.4. Определение начальной цены предмета аукциона осуществляется на основании оценки инвестиционной эффективности проекта в зависимости от условий договора о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления, влияющих на такую эффективность.

2. Определение начальной цены предмета аукциона

2.1. Начальная цена предмета аукциона определяется органами местного самоуправления путем оценки показателей инвестиционной эффективности проекта в зависимости от условий договора о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления, определяющих планируемые доходы, которые будут получены лицом, заключившим по результатам аукциона договор о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления (далее - застройщик), от исполнения договора о комплексном развитии территории по инициативе

органа местного самоуправления, и планируемые расходы, которые он понесет в ходе исполнения данного договора.

2.2. Оценка показателей инвестиционной эффективности проекта проводится на основе расчета планируемых чистых денежных потоков (ЧДП) на каждый год планируемого срока реализации проекта в соответствии с методологией оценки дисконтированных денежных потоков.

2.3. Расчет планируемых доходов застройщика и планируемых расходов застройщика проводится в соответствии с планируемыми условиями договора о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления на основе примерного градостроительного решения, которое предусматривает перспективный объем новой застройки по функциональной структуре, а также обеспечение территории объектами инженерной, социальной, транспортной инфраструктуры в зависимости от площади территории развития, в отношении которой проводится моделирование.

2.4. Параметры примерного градостроительного решения определяются в соответствии с требованиями документов градостроительного проектирования, действующих на территории муниципального образования, в котором расположена территория развития (в том числе документов территориального планирования, правил землепользования и застройки, местных и региональных нормативов градостроительного проектирования, документации по планировке территории, правил благоустройства).

2.5. К планируемым доходам застройщика в соответствии с планируемыми условиями договора о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления могут относиться:

планируемые доходы от продажи жилых помещений, нежилых помещений коммерческого использования, машино-мест;

средства поддержки за счет регионального, муниципального бюджета, средств Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства, иных источников.

2.6. Расчет планируемых доходов застройщика от продажи жилых помещений, проводится в следующем порядке:

2.6.1. Показатель планируемой общей площади жилых помещений, которые будут построены на территории развития и не подлежат в соответствии с условиями указанного договора безвозмездной передаче муниципальному образованию или предоставлению гражданам, переселяемым из сносимых жилых помещений, определяется в соответствии с примерным градостроительным решением.

2.6.2. Планируемые доходы застройщика от продажи жилых помещений определяются как произведение планируемой общей площади жилых помещений, указанной в п. 2.6.1 Методики, и средней рыночной цены одного квадратного метра жилых помещений на первичном рынке в районе муниципального образования, в котором расположена территория развития, оцененной на основе открытых источников.

2.6.3. При отсутствии информации, необходимой для оценки средней рыночной цены одного квадратного метра жилых помещений, указанной в п. 2.6.2 Методики, рекомендуется использовать данные Федеральной службы государственной статистики (Росстат) о средней рыночной цене одного квадратного метра жилых помещений на первичном рынке в _____ (вставить наименование субъекта Российской Федерации) на последнюю отчетную дату.

Такая средняя рыночная цена одного квадратного метра жилых помещений может быть скорректированы в пределах не более 30% в большую или в меньшую сторону с учетом факторов расположения территории развития, в том числе фактора уровня цен рынке жилья, уровня среднедушевых денежных доходов в муниципальном образовании.

2.7. Расчет планируемых доходов от продажи нежилых помещений коммерческого использования, машино-мест проводится в следующем порядке:

2.7.1. Показатели планируемой площади нежилых помещений коммерческого использования, машино-мест определяются в соответствии с примерным градостроительным решением.

2.7.2. Планируемые доходы от продажи нежилых помещений коммерческого использования, машино-мест определяются как произведение планируемой площади нежилых помещений коммерческого использования, машино-мест, указанной в п. 2.7.1 Методики, и соответственно средней рыночной цены одного квадратного метра нежилых помещений коммерческого использования, средней рыночной цены одного квадратного метра машино-мест на первичном рынке муниципального образования, оцененной на основе открытых источников информации.

При отсутствии информации, необходимой для оценки средней рыночной цены одного квадратного метра нежилых помещений коммерческого использования, машино-мест на первичном рынке муниципального образования, рекомендуется использовать следующие условные значения:

- средняя рыночная цена одного квадратного метра общей площади нежилых помещений коммерческого использования равна средней цене одного квадратного метра общей площади жилых помещений, используемой при расчете планируемых доходов застройщика от продажи жилых помещений в соответствии с п. 2.6 Методики, умноженной на повышающий коэффициент, равный 1,2;

- средняя рыночная цена одного квадратного метра общей площади машино-места (в подземном или наземном паркинге) равна средней цене одного квадратного метра общей площади жилых помещений, используемой при расчете планируемых доходов застройщика от продажи жилых

помещений в соответствии с п. 2.6 Методики, умноженной на понижающий коэффициент, равный 0,8.

Указанные коэффициенты могут быть скорректированы в пределах не более 30% в большую или в меньшую сторону от их значений с учетом факторов расположения территории развития, в том числе фактора уровня цен рынках коммерческой недвижимости, машино-мест в муниципальном образовании.

2.8. Средства поддержки за счет регионального, муниципального бюджета, средств Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства (Фонд ЖКХ), иных источников рекомендуется учитывать только при условии, что при отсутствии такой поддержки показатели инвестиционной эффективности проекта имеют значения, хуже приемлемых значений, определенных в соответствии с п. 2.21 Методики, наряду с выполнением иных действий по повышению инвестиционной эффективности проекта, указанными в п. 2.22 Методики.

2.9. К планируемым расходам застройщика в соответствии с планируемыми условиями договора о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления, а также с учетом состава земельных участков и расположенных на них объектов в границах территории развития могут относиться:

2.9.1. Планируемые расходы на строительные-монтажные работы по строительству объектов капитального строительства, планируемых к продаже застройщиком на рыночных условиях (строительство жилых помещений, нежилых помещений коммерческого использования, в том числе машино-мест).

2.9.2. Планируемые расходы на строительство объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктуры, в том числе планируемых к безвозмездной передаче в муниципальную собственность.

2.9.3. Планируемые расходы на уплату выкупной цены за изымаемые жилые помещения в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу, , и земельные участки, на которых расположены такие дома (если такие многоквартирные дома расположены в границах территории развития).

2.9.4. Планируемые расходы на уплату выкупной цены за изымаемые земельные участки, находящиеся в границах территории развития и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, за исключением жилых помещений в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу, и земельных участков, на которых расположены такие дома.

2.9.5. Планируемые расходы на приобретение права собственности на не подлежащие изъятию в соответствии с планируемыми условиями договора жилые и нежилые помещения, земельные участки, расположенные в границах территории развития.

2.9.6. Планируемые расходы на благоустройство территории, разработку проектной документации, снос объектов, иных расходов на градостроительную и земельную подготовку территории.

2.9.7. Планируемые расходы на уплату налогов, платы за подключение (технологическое присоединение), экспертизу проектной документации, иные обязательные платежи.

2.9.8. Планируемые расходы на уплату цены права заключения договор о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления.

2.10. Расчет планируемых расходов, указанных в п. 2.9.1 Методики, рекомендуется проводить на основе параметров примерного градостроительного решения, определяющего планируемые площади жилых помещений, нежилых помещений коммерческого использования, машино-мест, и стоимости строительства одного квадратного метра таких объектов.

2.10.1. Стоимость строительства одного квадратного метра жилых помещений определяется на основе показателя средней фактической стоимости строительства одного квадратного метра общей площади отдельно стоящих жилых домов без пристроек, надстроек и встроенных помещений в _____ (указать наименование субъекта Российской Федерации) по данным Росстата на последнюю отчетную дату.

2.10.2. Стоимость строительства одного квадратного метра иных объектов (за исключением жилых помещений) определяется как средняя сметная стоимость строительства таких объектов, введенных в эксплуатацию на территории муниципального образования, на основе данных проектных документаций соответствующих типов объектов. При отсутствии такой информации могут быть применены следующие условные значения:

- стоимость строительства одного квадратного метра общей площади нежилых помещений коммерческого использования равна средней стоимости строительства одного квадратного метра жилых помещений, умноженной на повышающий коэффициент, равный 1,5;

- стоимость строительства одного квадратного метра общей площади машино-места (в подземном или наземном паркинге) равна средней стоимости строительства одного квадратного метра жилых помещений, умноженной на понижающий коэффициент, равный 0,2.

Указанные коэффициенты могут быть скорректированы в пределах не более 30% в большую или в меньшую сторону от их значений с учетом факторов расположения территории развития, в том числе фактора уровня цен на товары, работы, услуги в строительстве в муниципальном образовании, климатических и иных факторов, влияющих на стоимость выполнения строительно-монтажных работ.

2.11. Расчет планируемых расходов, указанных в п. 2.9.2 Методики, рекомендуется проводить на основе параметров примерного

градостроительного решения, определяющего планируемую потребность в строительстве (либо отсутствие такой потребности) объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, одним из следующих способов (по выбору):

2.11.1. На основе физических параметров создаваемой инфраструктуры (в отношении площадных объектов – общая площадь, количество мест в школах, детских садах, количество посещений в смену в поликлинике, иные; в отношении линейных объектов – общая протяженность, мощность, пропускная способность), исходя из средней сметной стоимости строительства таких объектов, введенных в эксплуатацию на территории муниципального образования, на основе данных проектных документаций соответствующих типов объектов.

2.11.2. На основе следующих условных удельных затрат на строительство такой инфраструктуры:

- на строительство объектов коммунальной инфраструктуры – 10% от общей стоимости строительства жилых помещений и нежилых помещений коммерческого использования в границах территории развития, рассчитанной в соответствии с п. 2.10 Методики;

- на строительство объектов социальной инфраструктуры (школы и детские сады) – 10% от общей стоимости строительства жилых помещений и нежилых помещений коммерческого использования в границах территории развития, рассчитанной в соответствии с п. 2.10;

- на строительство объектов социальной инфраструктуры (поликлиники) – 10% от общей стоимости строительства жилых помещений и нежилых помещений коммерческого использования в границах территории развития, рассчитанной в соответствии с п. 2.10 Методики;

- на строительство транспортной инфраструктуры – 5% от общей стоимости строительства жилых помещений и нежилых помещений

коммерческого использования в границах территории развития, рассчитанной в соответствии с п. 2.11 Методики.

Указанные условные удельные затраты на строительство инфраструктуры могут быть скорректированы в пределах не более 30% в большую или в меньшую сторону от их значений с учетом факторов расположения территории развития, в том числе фактора уровня цен на товары, работы, услуги в строительстве в муниципальном образовании, климатических и иных факторов, влияющих на стоимость выполнения строительно-монтажных работ, а также с учетом утвержденных органом местного самоуправления расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетными показателями максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения. Такая корректировка допускается также и в случае, если предполагается не строительство, объектов инфраструктуры.

2.12. Планируемые расходы, указанные в п. 2.9.3 Методики, определяются как произведение общей площади изымаемых жилых помещений в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу, , расположенных на территории развития, и средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения, утвержденной Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации на текущий квартал года, по состоянию на которой проводится оценка начальной цены предмета аукциона.

2.13. Планируемые расходы, указанные в п. 2.9.4 Методики, определяются в следующем порядке:

2.13.1. Планируемые расходы на уплату выкупной цены за изымаемые жилые и нежилые помещения в многоквартирных домах (за исключением многоквартирных домов, признанных аварийными и подлежащими сносу)

определяются как произведение общей площади жилых и нежилых помещений в таких многоквартирных домах, уплата выкупной цены за которые застройщиком предусмотрена планируемыми условиями договора, и средней цены одного квадратного метра общей площади жилых помещений, используемой при расчете планируемых доходов застройщика от продажи жилых помещений в соответствии с п. 2.6 Методики.

Рекомендуется при таком расчете делать допущение о том, что не более 20% общей площади жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах (за исключением многоквартирных домов, признанных аварийными и подлежащими сносу), подлежат изъятию в соответствии со ст. 56¹² Земельного кодекса Российской Федерации, а другие такие помещения подлежат выкупу застройщиком на рыночных условиях, расходы на который определяются в соответствии с п. 2.14 Методики.

2.13.2. Планируемые расходы на уплату выкупной цены за изымаемые земельные участки и расположенные на них объекты капитального строительства (за исключением многоквартирных домов), признанные в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу, определяются как произведение общей площади нежилых помещений в таких объектах, уплата выкупной цены за которые застройщиком предусмотрена планируемыми условиями договора, и средней цены одного квадратного метра общей площади нежилых помещений, используемой при расчете планируемых доходов застройщика от продажи нежилых помещений в соответствии с п. 2.7 Методики.

Для целей расчета планируемых расходов в соответствии с настоящим пунктом Методики средняя цена одного квадратного метра общей площади нежилых помещений, используемая при расчете планируемых доходов застройщика от продажи нежилых помещений в соответствии с п. 2.7 Методики, может быть скорректирована в пределах 30% в большую или в

меньшую сторону с учетом назначения помещений (производственное, торговое, складское, иное), площади земельного участка.

Рекомендуется при таком расчете делать допущение о том, что не более 50% площади земельных участков и расположенных на них объектов капитального строительства (за исключением многоквартирных домов), признанных в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу, подлежат изъятию в соответствии со ст. 56¹² Земельного кодекса Российской Федерации, а другие такие помещения подлежат выкупу застройщиком на рыночных условиях, расходы на который определяются в соответствии с п. 2.14 Методики.

2.13.3. Планируемые расходы на уплату выкупной цены за изымаемые земельные участки и расположенные на них объекты капитального строительства (за исключением многоквартирных домов), снос которых планируются на основании муниципальных адресных программ, утвержденных представительным органом местного самоуправления, определяются как произведение общей площади таких нежилых помещений, уплата выкупной цены за которые застройщиком предусмотрена планируемыми условиями договора, и средней цены одного квадратного метра общей площади нежилых помещений, используемой при расчете планируемых доходов застройщика от продажи нежилых помещений в соответствии с п. 2.7 Методики.

Для целей расчета планируемых расходов в соответствии с настоящим пунктом Методики средняя цена одного квадратного метра общей площади нежилых помещений, используемая при расчете планируемых доходов застройщика от продажи нежилых помещений в соответствии с п. 2.7 Методики, может быть скорректирована в пределах 30% в большую или в меньшую сторону с учетом назначения помещений (производственное, торговое, складское, иное), площади земельного участка.

Рекомендуется при таком расчете делать допущение о том, что не более 30% площади земельных участков и расположенных на них объектов капитального строительства (за исключением многоквартирных домов), снос которых планируются на основании муниципальных адресных программ, утвержденных представительным органом местного самоуправления, подлежат изъятию в соответствии со ст. 56¹² Земельного кодекса Российской Федерации, а другие такие помещения подлежат выкупу застройщиком на рыночных условиях, расходы на который определяются в соответствии с п. 2.14 Методики.

2.13.4. Планируемые расходы на уплату выкупной цены за изымаемые земельные участки, виды разрешенного использования которых и (или) виды разрешенного использования и характеристики расположенных на которых объектов капитального строительства (за исключением жилых помещений) не соответствуют видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и предельным параметрам строительства объектов капитального строительства, установленным правилами землепользования и застройки, определяются как произведение общей площади нежилых помещений в таких объектах, уплата выкупной цены за которые застройщиком предусмотрена планируемыми условиями договора, и средней цены одного квадратного метра общей площади нежилых помещений, используемой при расчете планируемых доходов застройщика от продажи нежилых помещений в соответствии с п. 2.7 Методики.

Для целей расчета планируемых расходов в соответствии с настоящим пунктом Методики средняя цена одного квадратного метра общей площади нежилых помещений, используемая при расчете планируемых доходов застройщика от продажи нежилых помещений в соответствии с п. 2.7 Методики, может быть скорректирована в пределах 30% в большую или в

меньшую сторону с учетом назначения помещений (производственное, торговое, складское, иное), площади земельного участка.

Рекомендуется при таком расчете делать допущение о том, что не более 30% площади земельных участков, виды разрешенного использования которых и (или) виды разрешенного использования и характеристики расположенных на которых объектов капитального строительства (за исключением жилых помещений) не соответствуют видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и предельным параметрам строительства объектов капитального строительства, установленным правилами землепользования и застройки, подлежат изъятию в соответствии со ст. 56¹² Земельного кодекса Российской Федерации, а другие такие земельные участки подлежат выкупу застройщиком на рыночных условиях, расходы на который определяются в соответствии с п. 2.14 Методики.

2.13.5. Планируемые расходы на уплату выкупной цены за изымаемые не застроенные (свободные) земельные участки определяются как произведение общей площади таких земельных участков, уплата выкупной цены за которые застройщиком предусмотрена планируемыми условиями договора, и среднего удельного показателя кадастровой стоимости земельных участков соответствующего установленному правилами землепользования и застройки вида разрешенного использования земельного участка в кадастровом квартале.

Рекомендуется при таком расчете делать допущение о том, что не более 30% площади не застроенных (свободных) земельных участков подлежат изъятию в соответствии со ст. 56¹² Земельного кодекса Российской Федерации, а другие такие земельные участки подлежат выкупу застройщиком на рыночных условиях, расходы на который определяются в соответствии с п. 2.14 Методики.

2.14. Планируемые расходы, указанные в п. 2.9.5 Методики, определяются как произведение площади соответствующих объектов и:

- в отношении жилых помещений и нежилых помещений в многоквартирных домах (за исключением многоквартирных домов, признанным аварийными и подлежащими сносу), других жилых помещений - средней цены одного квадратного метра общей площади жилых помещений, используемой при расчете планируемых доходов застройщика от продажи жилых помещений в соответствии с п. 2.6 Методики, умноженной на повышающий коэффициент 1,2;

- в отношении нежилых помещений (кроме нежилых помещений в многоквартирных домах) – средней цены одного квадратного метра общей площади нежилых помещений, используемой при расчете планируемых доходов застройщика от продажи нежилых помещений в соответствии с п. 2.7 Методики, умноженной на повышающий коэффициент 1,5;

- в отношении не застроенных (свободных) земельных участков – среднего удельного показателя кадастровой стоимости земельных участков соответствующего установленному правилами землепользования и застройки вида разрешенного использования земельного участка в кадастровом квартале, к которому относится такой земельный участок, умноженного на повышающий коэффициент. Значение такого повышающего коэффициента определяется с учетом факторов расположения земельного участка, перспективного использования земельного участка, наличия или отсутствия обременений и не может быть менее 1,2 и более 2.

2.15. Планируемые расходы, указанные в п. 2.9.6 Методики, определяются в размере 5% общей стоимости строительства жилых и нежилых помещений в границах территории развития, рассчитанной в соответствии с пп. 2.10 Методики.

Указанная доля может быть скорректирована в пределах не более 30% в большую или в меньшую сторону с учетом факторов расположения территории развития, в том числе фактора степени подготовленности территории к развитию, требования к благоустройству территории, иных факторов, влияющих на расходы на градостроительную и земельную подготовку территории.

2.16. Планируемые расходы, указанные в п. 2.9.7 Методики, определяются в соответствии с установленными нормативными правовыми актами обязательными платежами.

2.17. Планируемые расходы на уплату цены права заключить договор о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления, указанные в п. 2.9.7 Методики, определяются в размере начальной цены предмета аукциона, рассчитанной в соответствии с п. 2.21 Методики, умноженной на 1,1 (при допущении, что в результате проведения аукциона цена права заключения договора о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления увеличится не менее чем на 10%).

2.18. По итогам оценки планируемых доходов и расходов застройщика проводится оценка следующих показателей инвестиционной эффективности проекта.

2.18.1. Индекс прибыльности проекта с учетом дисконтирования (ИП), %:

$$\text{ИП} = \frac{\sum_{t=0}^n \frac{\text{ЧДП}_t}{(1 + \frac{Д}{100})^t}}{\sum_{t=0}^n \frac{P_t}{(1 + Д)^t}}$$

где, ЧДП– чистый денежный поток, равный разности между планируемыми доходами, полученными в год t , и планируемыми расходами, понесенными в год t , руб.;

P_t – планируемые расходы, понесенные в год t , руб.;

t – номер периода (года реализации проекта);

n – количество лет реализации проекта (предполагаемый срок реализации проекта);

D – ставка дисконтирования.

2.18.2. Внутренняя норма доходности (ВНД), % годовых:

ВНД определяется из следующего уравнения:

$$\sum_{t=0}^n \frac{ЧДП_t}{\left(1 + \frac{ВНД}{100}\right)^t} = 0,$$

где, ЧДП– чистый денежный поток, равный разности между планируемыми доходами, полученными в год t , и планируемыми расходами, понесенными в год t , руб.;

t – номер периода (года реализации проекта);

n – количество лет реализации проекта (предполагаемый срок реализации проекта).

2.18.3. Дисконтированный срок окупаемости инвестиций (ДСО), лет:

ДСО определяется из следующего уравнения:

$$\sum_{t=0}^{ДСО} \frac{ЧДП_t}{\left(1 + \frac{D}{100}\right)^t} \geq 0$$

где, ЧДП– чистый денежный поток, равный разности между планируемыми доходами, полученными в год t , и планируемыми расходами, понесенными в год t , руб.;

t – номер периода (года реализации проекта);

D – ставка дисконтирования.

2.18.4. Чистая приведенная стоимость проекта (ЧПС), руб.:

$$ЧПС = \sum_{t=0}^n \frac{ЧДП_t}{\left(1 + \frac{D}{100}\right)^t},$$

где ЧПС – чистая приведенная стоимость проекта;

ЧДП– чистый денежный поток, равный разности между планируемыми доходами, полученными в год t , и планируемыми расходами, понесенными в год t , руб.;

t – номер периода (года реализации проекта);

n – количество лет реализации проекта (предполагаемый срок реализации проекта);

D – ставка дисконтирования.

2.19. Ставку дисконтирования, применяемую при расчете показателей инвестиционной эффективности, рекомендуется определять с учетом экономических условий в муниципальном образовании исходя из потенциальной доходности альтернативного инвестирования, доступного на рынке и имеющего сопоставимый уровень риска, но не менее 5% и не более 10%.

2.20. Предполагаемый срок реализации проекта применяемую при расчете показателей инвестиционной эффективности, рекомендуется определять с учетом экономических условий в муниципальном образовании, площади территории развития, иных факторов, влияющих на срок реализации проекта, но не менее 5 лет и не более 10 лет.

2.21. Начальная цена предмета аукциона определяется таким образом, чтобы показатели инвестиционной эффективности имели следующие рекомендуемые (приемлемые) значения:

ИП>0;

ВНД>Д;

ДСО< n ;

ЧПС>0.

2.22. В случае, если один или более показателей инвестиционной эффективности имеют значения хуже приемлемых значений, рекомендуется:

- снизить значение начальной цены права заключения договора о комплексном развитии территории по инициативе органа местного

самоуправления, учитываемое при оценке планируемых расходов застройщика;

- внести изменения в планируемые условия договора о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления, позволяющие повысить инвестиционную эффективность проекта, в том числе в части предоставления поддержки за счет регионального, муниципального бюджетов, средств Фонда ЖКХ, иных источников;

- рассмотреть возможность внесения изменений в документы градостроительного проектирования, позволяющие повысить инвестиционную эффективность проекта.

Приложение № 7
к Методическим рекомендациям

_____ (указать реквизиты)

ПРОЕКТ

**Решение о проведении аукциона на право заключить договор о развитии
застроенной территории**

**ГЛАВА МЕСТНОЙ АДМИНИСТРАЦИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО
ОБРАЗОВАНИЯ _____**

(указать)

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от _____ № _____

**РЕШЕНИЕ О ПРОВЕДЕНИИ АУКЦИОНА НА ПРАВО ЗАКЛЮЧИТЬ
ДОГОВОР О РАЗВИТИИ ЗАСТРОЕННОЙ ТЕРРИТОРИИ В ГРАНИЦАХ**

(указать наименования улиц муниципального образования, ограничивающих застроенную территорию)

В соответствии со статьей 46³ Градостроительного кодекса Российской Федерации и решением о развитии застроенной территории _____

(указать реквизиты акта, утвердившего решение о развитии застроенной территории, орган местного самоуправления, принявший указанный акт),

ПО С Т А Н О В Л Я Ю:

1. Провести аукцион на право заключить договор о развитии застроенной территории площадью _____ (указать площадь территории), расположенной в

_____ (указать наименование муниципального образования и наименования улиц, ограничивающих застроенную территорию) и в границах, отраженных на графическом описании местоположения границ территории согласно приложению к настоящему постановлению (далее соответственно – Аукцион, Застроенная территория).

2. Определить организатором Аукциона:

_____ (указать наименование органа местного самоуправления, принявшего решение о развитии застроенной территории, или действующую на основании договора с ним специализированную организацию).

3. Установить начальную цену предмета Аукциона (права на заключение договора о развитии застроенной территории): _____ (указать начальную цену цифрами и прописью).

[Методика определения начальной цены предмета аукциона устанавливается высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации. См. Методические рекомендации по подготовке документов для организации и проведения аукционов на право заключения договоров развития застроенной территории, договоров комплексного развития территории по инициативе органа местного самоуправления.]

4. Установить сумму задатка для участия в Аукционе в размере _____ (указать цифрами и прописью).

[Пункт 4 включается в постановление по решению Главы местной администрации муниципального образования.]

5. Определить следующие существенные условия договора о развитии Застроенной территории (далее – Договор):

[Далее указываются существенные условия Договора из разделов 1, 2, 3, и 7, а также пунктов 1.4 и 5.1, 7.12 договора о развитии застроенной территории, включенного в Методические рекомендации по подготовке документов для организации и проведения аукционов на право заключения

договоров развития застроенной территории, договоров комплексного развития территории по инициативе органа местного самоуправления.]

1) предмет Договора;

2) сведения о местоположении и площади Застроенной территории, перечень адресов зданий, строений, сооружений, подлежащих сносу;

3) основные обязательства сторон по Договору:

а) обязательство лица, заключившего Договор с органом местного самоуправления (далее – лицо, заключившее Договор), подготовить проект планировки Застроенной территории, включая проект межевания Застроенной территории, в соответствии с документами территориального планирования, правилами землепользования и застройки, а также утвержденными органом местного самоуправления расчетными показателями минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетными показателями максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения;

б) обязательство лица, заключившего Договор, создать либо приобрести, а также передать в государственную или муниципальную собственность благоустроенные жилые помещения для предоставления гражданам, выселяемым из жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма, договорам найма специализированного жилого помещения и расположенных на Застроенной территории;

в) обязательство лица, заключившего Договор, уплатить возмещение за изымаемые на основании решения органа местного самоуправления, принятого в соответствии с жилищным законодательством, жилые помещения в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу и расположенных на Застроенной территории, и земельные участки, на которых расположены такие многоквартирные дома, за исключением жилых помещений и земельных участков, находящихся в собственности, в том числе в общей

долевой собственности, Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования, в случае, если таким собственникам были переданы жилые помещения;

г) обязательство лица, заключившего Договор, осуществить строительство на Застроенной территории в соответствии с утвержденным проектом планировки Застроенной территории, в том числе в соответствии с этапами строительства, а также с графиками осуществления строительства каждого объекта капитального строительства в предусмотренные указанными графиками сроки;

д) обязательство органа местного самоуправления утвердить проект планировки Застроенной территории, включая проект межевания Застроенной территории, в соответствии с документами территориального планирования, правилами землепользования и застройки, а также утвержденными органом местного самоуправления расчетными показателями минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетными показателями максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения;

е) обязательство органа местного самоуправления принять в установленном порядке решение об изъятии для муниципальных нужд жилых помещений в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу и расположенных на Застроенной территории, а также земельных участков, на которых расположены такие многоквартирные дома;

ж) обязательство органа местного самоуправления предоставить лицу, заключившему Договор, без проведения торгов в соответствии с земельным законодательством для строительства в границах Застроенной территории земельные участки, которые находятся в муниципальной собственности или государственная собственность на которые не разграничена (если распоряжение такими земельными участками осуществляется органом

местного самоуправления) и которые не предоставлены в пользование и (или) во владение гражданам и юридическим лицам;

з) обязательство органа местного самоуправления обеспечить в соответствии с программой комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселения, городского округа строительство за границами земельного участка или земельных участков, в отношении которых заключен Договор, объектов коммунальной инфраструктуры, необходимых для обеспечения подключения (технологического присоединения) на границах таких земельных участков к объектам коммунальной инфраструктуры, построенным на таких земельных участках;

и) обязательство лица, заключившего Договор, осуществить строительство объектов инженерной, социальной и коммунально-бытовой инфраструктур, предназначенных для обеспечения Застроенной территории; максимальные сроки выполнения указанного обязательства;

к) указание видов объектов, подлежащих по окончании строительства передаче в муниципальную собственность, условия и сроки такой передачи;

л) условия и объем участия органа местного самоуправления в развитии Застроенной территории;

4) срок Договора;

5) ответственность сторон за неисполнение или ненадлежащее исполнение Договора;

6) способы и размер обеспечения исполнения Договора лицом, заключившим Договор;

7) иные существенные условия Договора _____ (указать).

6. Организатору Аукциону не менее чем за тридцать дней до дня проведения Аукциона разместить (опубликовать) извещение о проведении Аукциона на официальном сайте www.torgi.gov.ru, на официальном сайте муниципального образования _____ (указать) и в _____ (указать наименование официального средства массовой информации муниципального образования).

7. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на
_____ (указать должностное лицо)

.

Приложение
к постановлению о проведении аукциона

от _____ № _____

Графическое описание границ подлежащей развитию застроенной территории и перечень координат характерных точек этих границ

[Приводится схема границ Застроенной территории. На указанной схеме целесообразно отражать не только границы Застроенной территории, но и границы существующих земельных участков в границах Застроенной территории в соответствии со сведениями, отображенными на публичной кадастровой карте Росреестра России, а также границы соответствующей территории, в границах которой правилами землепользования и застройки предусмотрено осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории и расположена Застроенная территория.]

При этом границы Застроенной территории рекомендуется устанавливать по границам элементов планировочной структуры, смежных элементов планировочной структуры, земельных участков. Границы Застроенной территории предлагается устанавливать в виде одного контура (одноконтурная граница) в случае, если все здания, строения, сооружения, иные постройки, земельные участки, расположенные на Застроенной территории, соответствуют требованиям частей 3 - 4 статьи 46¹ Градостроительного кодекса Российской Федерации, либо в виде нескольких контуров: одного внешнего контура и одного или нескольких внутренних контуров (многоконтурная граница) в случае необходимости исключения из границ Застроенной территории зданий, строений,

*сооружений, иных построек, земельных участков, которые не
соответствуют указанным требованиям.]*

Приложение № 8
к Методическим рекомендациям

_____ (указать реквизиты)

ПРОЕКТ

**Решение о проведении аукциона на право заключения договора о
комплексном развитии территории по инициативе органа местного
самоуправления**

**ГЛАВА МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ/ГЛАВА МЕСТНОЙ
АДМИНИСТРАЦИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ**

(указать орган местного самоуправления, принявший решение о комплексном развитии территории по
инициативе органа местного самоуправления)

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от _____ № _____

*[Постановление может быть принято не ранее чем через шесть месяцев
со дня принятия решения о комплексном развитии территории по
инициативе органа местного самоуправления.]*

**РЕШЕНИЕ О ПРОВЕДЕНИИ АУКЦИОНА НА ПРАВО ЗАКЛЮЧЕНИЯ
ДОГОВОРА О КОМПЛЕКСНОМ РАЗВИТИИ ТЕРРИТОРИИ ПО
ИНИЦИАТИВЕ ОРГАНА МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ В
ГРАНИЦАХ _____**

(указать наименования улиц муниципального образования, ограничивающих территорию)

В соответствии со статьей 46¹¹ Градостроительного кодекса Российской Федерации и решением о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления _____ (указать реквизиты акта, утвердившего решение о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления, орган местного самоуправления, принявший указанный акт),

ПО С Т А Н О В Л Я Ю:

1. Провести аукцион на право заключения договора о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления площадью _____ (указать площадь территории), расположенной в _____ (указать наименование муниципального образования и наименования улиц, ограничивающих территорию) и в границах, отраженных на графическом описании местоположения границ территории согласно приложению к настоящему постановлению (далее соответственно – Аукцион, Территория).

2. Определить организатором Аукциона:

_____(указать наименование органа местного самоуправления, принявшего решение о развитии застроенной территории, или действующую на основании договора с ним специализированную организацию).

3. Установить начальную цену предмета Аукциона (права на заключение договора о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления): _____ (указать начальную цену цифрами и прописью).

[Методика определения начальной цены предмета аукциона устанавливается высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации. См. Методические рекомендации по подготовке документов для организации и проведения аукционов на право заключения договоров развития застроенной территории, договоров комплексного развития территории по инициативе органа местного самоуправления.]

4. Установить сумму задатка для участия в Аукционе в размере _____
(указать цифрами и прописью).

[Пункт 4 включается в постановление по решению органа местного самоуправления, принимающего данное постановление.]

5. Определить следующие существенные условия договора о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления (далее – Договор):

[Далее указываются существенные условия Договора из разделов 1, 2, 3 и 7, а также пунктов 1.4 и 5.1, 7.12 договора о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления, включенного в состав Методических рекомендаций по подготовке документов для организации и проведения аукционов на право заключения договоров развития застроенной территории, договоров комплексного развития территории по инициативе органа местного самоуправления.]

1) предмет Договора;

2) сведения о местоположении и площади Территории, перечень адресов зданий, строений, сооружений, подлежащих сносу;

3) основные обязательства сторон по Договору:

а) разграничение обязательств сторон Договора по осуществлению мероприятий, необходимых для реализации Договора, включая образование земельных участков, установление сервитутов, обеспечение осуществления государственной регистрации прав на земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества;

б) разграничение обязательств сторон Договора по благоустройству территории, подлежащей комплексному развитию по инициативе органа местного самоуправления;

в) обязательство лица, заключившего Договор с органом местного самоуправления (далее – лицо, заключившее Договор), подготовить и представить в орган местного самоуправления проект планировки

территории, включая проект межевания Территории, в отношении которой принято решение о комплексном развитии по инициативе органа местного самоуправления;

г) обязательство уполномоченного органа местного самоуправления утвердить проект планировки территории, включая проект межевания территории, в отношении которой принято решение о комплексном развитии по инициативе органа местного самоуправления;

д) обязательство лица, заключившего Договор, осуществить строительство объектов капитального строительства на территории, в отношении которой принято решение о комплексном развитии по инициативе органа местного самоуправления, в соответствии с утвержденным проектом планировки территории;

е) обязательство уполномоченного органа местного самоуправления обеспечить строительство объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур или обязательство лица, заключившего договор, осуществить строительство таких объектов за счет собственных средств;

ж) обязательство уполномоченного органа местного самоуправления принять в установленном порядке решение об изъятии для муниципальных нужд земельных участков, находящихся в границах Территории, в отношении которой принято решение о ее комплексном развитии по инициативе органа местного самоуправления, и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества на основании утвержденной документации по планировке Территории;

з) обязательство уполномоченного органа местного самоуправления предоставить лицу, заключившему Договор, в соответствии с земельным законодательством в аренду без проведения торгов земельные участки, которые находятся в муниципальной собственности и не обременены правами третьих лиц, в целях строительства объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, иных объектов капитального

строительства в соответствии с утвержденным проектом планировки Территории;

4) виды льгот (при наличии), предоставляемых лицу, заключившему Договор, а также порядок и условия их предоставления, прекращения;

5) срок Договора;

6) ответственность сторон Договора за неисполнение или ненадлежащее исполнение Договора;

7) способы и размер обеспечения исполнения Договора лицом, заключившим Договор:

8) иные существенные условия Договора _____ (указать).

6. Организатору Аукциону не менее чем за тридцать дней до дня проведения Аукциона разместить (опубликовать) извещение о проведении Аукциона на официальном сайте www.torgi.gov.ru, на официальном сайте муниципального образования _____ (указать) и в _____ (указать наименование официального средства массовой информации муниципального образования).

7. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на _____ (указать должностное лицо)

Приложение
к постановлению о проведении аукциона
от _____ № _____

Графическое описание границ территории комплексного развития по инициативе органа местного самоуправления и перечень координат характерных точек этих границ

[Приводится схема границ Территории. На указанной схеме целесообразно отражать не только границы Территории, но и границы существующих земельных участков в границах Территории в соответствии со сведениями, отображенными на публичной кадастровой карте Росреестра России, а также границы соответствующей территории, в границах которых правилами землепользования и застройки муниципального образования предусмотрено осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории и расположена Территория.]

При этом границы Территории рекомендуется устанавливать по границам элементов планировочной структуры, смежных элементов планировочной структуры, земельных участков. Границы Территории предлагается устанавливать в виде одного контура (одноконтурная граница) в случае, если все здания, строения, сооружения, иные постройки, земельные участки, расположенные на Территории, соответствуют требованиям пунктов 1 – 4 частью 3 статьи 46¹⁰ Градостроительного кодекса Российской Федерации, либо в виде нескольких контуров: одного внешнего контура и одного или нескольких внутренних контуров (многоконтурная граница) в случае необходимости исключения из границ Территории зданий, строений, сооружений, иных построек, земельных участков, которые не соответствуют указанным требованиям.]

Приложение № 9
к Методическим рекомендациям

_____ (указать реквизиты)

ПРОЕКТ

**Извещение о проведении аукциона на право заключить договор о
развитии застроенной территории**

УТВЕРЖДЕНО

_____ (указать наименование организатора аукциона)

от _____ № _____

**ИЗВЕЩЕНИЕ О ПРОВЕДЕНИИ АУКЦИОНА
на право заключить договор о развитии застроенной территории
в границах _____**

(указать наименование улиц муниципального образования, ограничивающих застроенную территорию)

Организатор аукциона _____ (указать наименование органа местного самоуправления или специализированной организации) извещает о проведении аукциона на право заключить договор о развитии застроенной территории площадью _____ (указать площадь территории), расположенной в _____ (указать наименование муниципального образования и наименования улиц, ограничивающих территорию) (далее – Аукцион).

1. Общие положения.

1.1. Решение органа местного самоуправления о развитии застроенной территории: _____ (указать наименование нормативного правового акта, утвердившего решение о развитии застроенной территории, орган местного самоуправления, принявший указанный акт, реквизиты указанного акта).

1.2. Основание проведения Аукциона: _____ (указать наименование нормативного правового акта, утвердившего решение о проведении аукциона на право заключить договор о развитии застроенной территории, орган местного самоуправления, принявший указанный акт, реквизиты указанного акта).

1.3. Организатор Аукциона: _____ (указать наименование органа местного самоуправления или специализированной организации):

адрес местонахождения: _____ (указать).

почтовый адрес: _____ (указать).

электронная почта: _____ (указать).

контактный телефон: _____ (указать).

1.4. Извещение о проведении Аукциона размещено: _____ (на официальном сайте Российской Федерации www.torgi.gov.ru/ на официальном сайте муниципального

образования - указать нужное) и в _____ (указать наименование официального средства массовой информации муниципального образования).

1.5. Форма торгов: аукцион открытый по составу участников и форме подачи заявок.

1.6. Предмет Аукциона: право заключить договор о развитии застроенной территории площадью _____ (указать площадь территории), расположенной в _____ (указать наименование муниципального образования и наименования улиц, ограничивающих застроенную территорию) и в границах, отраженных на графическом описании местоположения границ застроенной территории согласно приложению № 1 к настоящему извещению (далее – Застроенная территория).

1.7. Дата, время и место проведения Аукциона: _____ (указать дату и местное время, а также адрес места проведения).

1.8. Дата начала приема заявок на участие в Аукционе: _____ (указать дату и местное время).

1.9. Дата окончания приема заявок на участие в Аукционе: _____ (указать дату и местное время).

1.10. Время и место приема заявок на участие в Аукционе: прием заявок на участие в Аукционе осуществляется по рабочим дням с _____ до _____ (указать даты и местное время) по адресу: _____ (указать).

1.11. Начальная цена предмета Аукциона: _____ (указать размер) без учета НДС.

1.12. Задаток на участие в Аукционе: _____ (указать размер). Задаток вносится в срок не позднее _____ (указать дату и местное время) на расчетный счет организатора Аукциона: _____ (указать платежные реквизиты). Назначение платежа: задаток для участия в Аукционе на право заключить договор о развитии застроенной территории.

[Пункт 1.12 включается в извещение, если такой задаток требуется для участия в Аукционе в соответствии с решением о проведении Аукциона.]

1.13. «Шаг Аукциона»: _____ (указать размер), что составляет _____ (указать процент) от начальной цены предмета Аукциона.

[«Шаг Аукциона» устанавливается в пределах от одного процента до пяти процентов начальной цены предмета Аукциона.]

2. Местоположение, площадь и другие характеристики Застроенной территории:

2.1. Застроенная территория, в отношении которой установлен предмет аукциона: площадь _____ (указать), расположена _____ (указать наименование муниципального образования и наименования улиц, ограничивающих Застроенную территорию) и в границах согласно приложению № 1 к настоящему извещению.

2.2. Обременения прав на земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности, и расположенные в границах Застроенной территории, и ограничения их использования, обременения прав на объекты недвижимого имущества, находящиеся в муниципальной собственности и расположенные на Застроенной территории:

[Приводится информация из раздела III Приложения 1 к договору о развитии застроенной территории, включенному в состав Методических рекомендаций по подготовке документов для организации и проведения аукционов на право заключения договоров развития застроенной территории, договоров комплексного развития территории по инициативе органа местного самоуправления (далее – Методические рекомендации).]

2.3. Градостроительные регламенты для земельных участков в пределах Застроенной территории:

[Приводится информация из пункта 2.6 раздела II Приложения 1 к договору о развитии застроенной территории, включенному в состав Методических рекомендаций.]

2.4. Расчетные показатели обеспечения Застроенной территории

[Приводится информация из пунктов 2.7 – 2.9 раздела II Приложения 1 к договору о развитии застроенной территории, включенному в состав Методических рекомендаций.]

3. Существенные условия договора о развитии застроенной территории.

3.1. Проект договора о развитии застроенной территории, на право заключить который проводится Аукцион, приведен в приложении № 2 к настоящему извещению (далее – Договор).

3.2. Существенные условия Договора:

[Далее указываются существенные условия Договора из разделов 1, 2, 3, и 7, а также пунктов 1.4 и 5.1, 7.12 договора о развитии застроенной территории, включенного в Методические рекомендации.]

1) предмет Договора;

2) сведения о местоположении и площади Застроенной территории, перечень адресов зданий, строений, сооружений, подлежащих сносу;

3) основные обязательства сторон по Договору:

а) обязательство лица, заключившего Договор с органом местного самоуправления (далее – лицо, заключившее Договор), подготовить проект планировки Застроенной территории, включая проект межевания Застроенной территории, в соответствии с документами территориального планирования, правилами землепользования и застройки, а также утвержденными органом местного самоуправления расчетными показателями минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетными показателями максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения;

б) обязательство лица, заключившего Договор, создать либо приобрести, а также передать в государственную или муниципальную собственность благоустроенные жилые помещения для предоставления гражданам, выселяемым из жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма, договорам найма специализированного жилого помещения и расположенных на Застроенной территории;

в) обязательство лица, заключившего Договор, уплатить возмещение за изымаемые на основании решения органа местного самоуправления, принятого в соответствии с жилищным законодательством, жилые помещения в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу и расположенных на Застроенной территории, и земельные участки, на которых расположены такие многоквартирные дома, за исключением жилых помещений и земельных участков, находящихся в собственности, в том числе в общей долевой собственности, Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования, в случае, если таким собственникам были переданы жилые помещения;

г) обязательство лица, заключившего Договор, осуществить строительство на Застроенной территории в соответствии с утвержденным проектом планировки Застроенной территории, в том числе в соответствии с этапами строительства, а также с графиками осуществления строительства каждого объекта капитального строительства в предусмотренные указанными графиками сроки;

д) обязательство органа местного самоуправления утвердить проект планировки Застроенной территории, включая проект межевания Застроенной территории, в соответствии с документами территориального планирования, правилами землепользования и застройки, а также утвержденными органом местного самоуправления расчетными показателями минимально допустимого уровня

обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетными показателями максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения;

е) обязательство органа местного самоуправления принять в установленном порядке решение об изъятии для муниципальных нужд жилых помещений в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу и расположенных на Застроенной территории, а также земельных участков, на которых расположены такие многоквартирные дома;

ж) обязательство органа местного самоуправления предоставить лицу, заключившему Договор, без проведения торгов в соответствии с земельным законодательством для строительства в границах Застроенной территории земельные участки, которые находятся в муниципальной собственности или государственная собственность на которые не разграничена (если распоряжение такими земельными участками осуществляется органом местного самоуправления) и которые не предоставлены в пользование и (или) во владение гражданам и юридическим лицам;

з) обязательство органа местного самоуправления обеспечить в соответствии с программой комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселения, городского округа строительство за границами земельного участка или земельных участков, в отношении которых заключен Договор, объектов коммунальной инфраструктуры, необходимых для обеспечения подключения (технологического присоединения) на границах таких земельных участков к объектам коммунальной инфраструктуры, построенным на таких земельных участках;

и) обязательство лица, заключившего Договор, осуществить строительство объектов инженерной, социальной и коммунально-бытовой инфраструктур, предназначенных для обеспечения Застроенной территории; максимальные сроки выполнения указанного обязательства;

к) указание видов объектов, подлежащих по окончании строительства передаче в муниципальную собственность, условия и сроки такой передачи;

л) условия и объем участия органа местного самоуправления в развитии Застроенной территории;

4) срок Договора;

5) ответственность сторон за неисполнение или ненадлежащее исполнение Договора;

6) способы и размер обеспечения исполнения Договора лицом, заключившим Договор;

7) иные существенные условия Договора _____ (указать).

4. Заявки на участие в Аукционе

4.1. Для участия в Аукционе заявители (лично или через своего представителя) представляют следующие документы:

1) заявка на участие в Аукционе по установленной форме с указанием реквизитов счета для возврата задатка - в 2-х экземплярах, один из которых остается у организатора Аукциона, другой – у заявителя (приложение № 3);

2) документы, подтверждающие внесение задатка за участие в Аукционе;

[Подпункт 2 включается в извещение, если решением о проведении Аукциона предусмотрен задаток для участия в Аукционе.]

3) документы об отсутствии у заявителя задолженности по начисленным налогам, сборам и иным обязательным платежам в бюджеты любого уровня или государственные внебюджетные фонды за прошедший календарный год, размер которой превышает

двадцать пять процентов балансовой стоимости активов заявителя по данным бухгалтерской отчетности за последний завершенный отчетный период.

4.2. Заявитель, являющийся юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем, вправе представить вместе с документами соответственно выписку из единого государственного реестра юридических лиц или выписку из единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей.

4.3. В случае подачи заявки представителями заявителя, предоставляется также доверенность, оформленная в соответствии с требованиями, установленными гражданским законодательством.

4.4. Все документы, подаваемые заявителем, должны быть заполнены по всем пунктам. Подчистки и исправления не допускаются, за исключением исправлений, заверенных установленным порядком. Сведения, содержащиеся в заявках не должны допускать двусмысленных толкований.

4.5. Один заявитель вправе подать только одну заявку на участие в Аукционе.

4.6. Заявка, поступившая по истечении срока ее приема, возвращается в день ее поступления заявителю вместе с представленными документами.

4.7. Заявитель не допускается к участию в Аукционе по следующим основаниям:

1) непредставление документов, указанных в пунктах 4.1 и 4.3 настоящего извещения, или предоставление недостоверных сведений;

2) непоступление задатка на счет, указанный в подпункте 1 пункта 4.7 настоящего извещения, до даты, установленной пунктом 1.12 настоящего извещения;

[Подпункт 2 включается в извещение, если органом решением о проведении Аукциона предусмотрен задаток для участия в Аукционе.]

3) несоответствие заявки на участие в Аукционе требованиям, указанным в пунктах 1.8, 1.10, 4.1, 4.3 - 4.5 настоящего извещения.

4.9. Заявители, признанные участниками Аукциона, и заявители, не допущенные к участию в Аукционе, уведомляются о принятом решении не позднее следующего дня после дня оформления данного решения протоколом приема заявок на участие в Аукционе.

4.10. Организатор Аукциона обязан вернуть внесенный задаток Заявителю, не допущенному к участию в Аукционе, в течение пяти рабочих дней со дня оформления протокола приема заявок на участие в Аукционе.

[Пункт 4.10 включается в извещение, если решением о проведении Аукциона предусмотрен задаток для участия в Аукционе.]

4.11. Заявки и документы Заявителей для определения участников Аукциона рассматриваются организатором Аукциона _____ (указать дату и местное время) по адресу: _____ (указать адрес).

4.12. Порядок и сроки отзыва заявок на участие в Аукционе, порядок внесения изменений в такие заявки.

1) заявитель имеет право отозвать принятую организатором Аукциона заявку на участие в Аукционе до дня окончания срока приема заявок, уведомив об этом в письменной форме организатора Аукциона. Организатор аукциона обязан вернуть внесенный задаток (при его внесении) заявителю в течение пяти рабочих дней со дня регистрации отзыва заявки. В случае отзыва заявки заявителем позднее дня окончания срока приема заявок задаток возвращается в порядке, установленном для участников аукциона;

2) заявитель вправе внести изменения в поданную заявку до дня окончания срока приема заявок путем направления организатору аукциона письменного заявления в соответствующих изменениях.

5. Порядок приема заявок на участие в Аукционе

5.1. Организатор Аукциона ведет протокол приема заявок на участие в Аукционе, который должен содержать сведения о заявителях, о датах подачи заявок на участие в Аукционе, о внесенных задатках, а также сведения о заявителях, не допущенных к участию в аукционе, с указанием причин отказа.

5.2. Протокол приема заявок на участие в Аукционе подписывается организатором Аукциона в течение одного дня со дня окончания срока приема заявок. Заявитель становится участником Аукциона с момента подписания организатором Аукциона протокола приема заявок на участие в Аукционе.

5.3. Заявители, признанные участниками Аукциона, и заявители, не допущенные к участию в Аукционе, уведомляются о принятом решении не позднее следующего дня после дня оформления данного решения протоколом приема заявок на участие в Аукционе.

6. Порядок отказа организатора Аукциона от проведения Аукциона

6.1. Организатор Аукциона вправе отказаться от проведения Аукциона не позднее чем за пятнадцать дней до дня проведения Аукциона. Извещение об отказе в проведении Аукциона публикуется организатором Аукциона в печатных изданиях, в которых было опубликовано извещение о проведении Аукциона, и размещается на официальном сайте Российской Федерации в сети Интернет – www.torgi.gov.ru и на официальном сайте муниципального образования _____ (*указать*), на котором было размещено настоящее извещение, соответственно в течение пяти рабочих дней и в течение двух рабочих дней со дня принятия решения об отказе в проведении Аукциона.

6.2. Организатор Аукциона в течение трех дней с момента принятия решения об отказе от проведения Аукциона обязан известить участников Аукциона о своем отказе в проведении Аукциона и вернуть участникам Аукциона внесенные ими задатки (при их внесении).

7. Порядок проведения Аукциона

7.1. Аукцион проводится в указанном в пункте 1.7 настоящего извещения месте, день и час.

7.2. Проведение Аукциона осуществляется в следующем порядке:

- 1) Аукцион ведет аукционист;
- 2) Аукцион начинается с оглашения аукционистом наименования, основных характеристик предмета Аукциона, начальную цену права на заключение Договора, «шага Аукциона» и порядка проведения Аукциона:
- 3) участникам Аукциона выдаются пронумерованные карточки, которые они поднимают после оглашения аукционистом начальной цены права на заключение Договора и каждой очередной цены в случае, если такие участники готовы заключить Договор в соответствии с этой ценой;
- 4) каждую последующую цену права на заключение Договора аукционист назначает путем увеличения текущей цены на «шаг Аукциона». После объявления очередной цены аукционист называет номер карточки участника Аукциона, который первым поднял карточку, и указывает на этого участника Аукциона. Затем аукционист объявляет следующую цену в соответствии с «шагом Аукциона». В случае заявления цены, кратной «шагу Аукциона», эта цена заявляется участниками Аукциона путем поднятия карточек и ее оглашения;
- 5) при отсутствии участников Аукциона, готовых заключить Договор в соответствии с названной аукционистом ценой, аукционист повторяет эту цену три раза;
- 6) если после троекратного объявления очередной цены ни один из участников

Аукциона не поднял карточку, Аукцион завершается. Победителем Аукциона признается тот участник Аукциона, номер карточки которого был назван аукционистом последним;

7) по завершении Аукциона аукционист объявляет о продаже права на заключение Договора, называет цену продажи и номер карточки победителя Аукциона.

7.3. Результаты Аукциона оформляются протоколом, который подписывается организатором Аукциона и победителем Аукциона в день проведения Аукциона. Протокол о результатах Аукциона составляется в двух экземплярах, один из которых передается победителю Аукциона, а второй остается у организатора Аукциона.

7.4. Протокол о результатах Аукциона является основанием для заключения с победителем Аукциона Договора.

7.5. Задаток, перечисленный победителем Аукциона, засчитывается в счет оплаты права на заключение Договора.

[Пункт 7.5 включается в извещение, если решением о проведении Аукциона предусмотрен задаток для участия в Аукционе.]

7.6. Организатор Аукциона в течение пяти рабочих дней со дня подписания протокола о результатах Аукциона обязан возвратить задатки лицам, участвовавшим в Аукционе, но не победившим в нем.

[Пункт 7.6 включается в извещение, если решением о проведении Аукциона предусмотрен задаток для участия в Аукционе.]

7.7. Информация о результатах аукциона размещается в течение трех рабочих дней со дня подписания протокола о результатах аукциона на сайтах: www.torgi.gov.ru, _____ (указать официальный сайт муниципального образования).

7.8. Аукцион признается несостоявшимся в случаях:

1) в аукционе участвовали менее двух участников;

2) после трехкратного объявления начальной цены предмета Аукциона ни один из участников не заявил о своем намерении приобрести предмет Аукциона по начальной цене.

7.9. В случае, если Аукцион признан несостоявшимся в связи с тем, что в Аукционе участвовали менее двух участников, единственный участник Аукциона в течение тридцати дней со дня проведения Аукциона вправе заключить Договор, а орган местного самоуправления, по решению которого проводился Аукцион, обязан заключить такой договор с единственным участником Аукциона по начальной цене предмета Аукциона.

7.10. Организатор Аукциона в случаях, если Аукцион был признан несостоявшимся и Договор не был заключен с заявителем, подавшим единственную заявку на участие в Аукционе, заявителем, признанным единственным участником Аукциона, или с единственным участником Аукциона (при наличии таких лиц), вправе объявить о проведении повторного аукциона. При этом могут быть изменены условия аукциона.

8. Порядок заключения Договора

8.1. Договор заключается органом местного самоуправления, принявшим решение о развитии застроенной территории, с победителем Аукциона или иным лицом в соответствии с частями 17², 17³, 25 и 28 статьи 46³ Градостроительного Кодекса Российской Федерации.

8.2. В случае, если победитель Аукциона уклонился от заключения договора, _____ (указать наименование уполномоченного подразделения органа местного самоуправления) вправе обратиться в суд с требованием о возмещении убытков, причиненных уклонением победителя Аукциона от заключения Договора, или заключить Договор с участником Аукциона, который сделал предпоследнее предложение о цене предмета Аукциона (цене права на заключение Договора).

8.3. Договор заключается на условиях, указанных в настоящем извещении, по цене,

предложенной победителем Аукциона.

8.4. При заключении Договора изменение условий Аукциона на основании соглашения сторон Договора или по требованию одной из его сторон не допускается.

8.5. Не допускается заключение Договора по результатам Аукциона или в случае, если Аукцион признан не состоявшимся по причине, если в Аукционе участвовали менее двух участников, ранее чем через десять дней со дня размещения информации о результатах Аукциона на официальных сайтах: www.torgi.gov.ru, _____ (указать официальный сайт муниципального образования).

**Графическое описание границ застроенной территории и перечень координат
характерных точек этих границ**

[Приводится схема границ Застроенной территории. На указанной схеме целесообразно отражать не только границы Застроенной территории, но и границы земельных участков в пределах Застроенной территории с учетом сведений, отображенных на публичной кадастровой карте Росреестра России, а также границы соответствующей территории, в границах которой правилами землепользования и застройки предусмотрено осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории и расположена Застроенная территория.]

При этом границы Застроенной территории рекомендуется устанавливать по границам элементов планировочной структуры, смежных элементов планировочной структуры, земельных участков. Границы Застроенной территории рекомендуется устанавливать в виде одного контура (одноконтурная граница) в случае, если все здания, строения, сооружения, иные постройки, земельные участки, расположенные на Застроенной территории, соответствуют требованиям частей 3 и 4 статьи 46¹ Градостроительного кодекса Российской Федерации, либо в виде нескольких контуров: одного внешнего контура и одного или нескольких внутренних контуров (многоконтурная граница) в случае необходимости исключения из границ Застроенной территории зданий, строений, сооружений, иных построек, земельных участков, которые не соответствуют указанным требованиям.]

Приложение № 2
к извещению о проведении Аукциона

[Приводится проект договора о развитии застроенной территории, составленный в соответствии с Приложением № 3 «Проект договора о развитии застроенной территории» Методических рекомендаций по подготовке документов для организации и проведения аукционов на право заключения договоров развития застроенной территории, договоров комплексного развития территории по инициативе органа местного самоуправления.]

Приложение № 3
к извещению о проведении Аукциона

ЗАЯВКА № _____
на участие в аукционе на право заключить договор о развитии застроенной территории площадью _____ (указать площадь территории), расположенной в _____ (указать наименование муниципального образования и наименования улиц, ограничивающих территорию) и в границах согласно приложению № 1 к извещению о проведении указанного аукциона от _____ (указать дату извещения)

Заявитель: _____

(наименование юридического лица/ФИО индивидуального предпринимателя)

Документ о государственной регистрации (в качестве юридического лица либо в качестве индивидуального предпринимателя): _____

серия _____ № _____ рег. № _____

дата регистрации: « _____ » _____ г.

орган, осуществивший регистрацию: _____

ИНН _____ КПП: _____

Место нахождения: _____

Документ, удостоверяющий личность заявителя (для физического лица): _____

(наименование документа)

(серия и номер)

(кем и когда выдан)

Адрес постоянного места жительства (для физического лица): _____

Телефон _____ Факс _____

Электронная почта _____

Представитель заявителя: _____

(ФИО)

действует на основании (реквизиты документа, удостоверяющего личность представителя заявителя): _____

(наименование документа)

(серия и номер)

(кем и когда выдан)

Заявителем внесены денежные средства в качестве задатка для участия в Аукционе на право заключения договора о развитии застроенной территории в размере: _____ рублей (при наличии требования о задатке)
(указать цифрами и прописью)

Банковские реквизиты заявителя для возврата задатка (при наличии требования о задатке):

Расчетный счет № _____

Наименование банка получателя платежа _____

БИК _____ ИНН _____ КПП _____

Со сведениями, изложенными в извещении от _____ (указать дату извещения) о проведении аукциона на право заключить договор о развитии застроенной территории, опубликованными на официальном сайте Российской Федерации в сети Интернет – www.torgi.gov.ru и на официальном сайте муниципального образования _____ (указать) и в _____ (указать наименование официального средства массовой информации муниципального образования), ознакомлен и согласен.

Заявка составлена в двух экземплярах.

К заявке прилагаются документы в соответствии с перечнем, указанным в извещении о проведении аукциона на право заключить договор о развитии застроенной территории от _____ (указать дату извещения), и опись документов.

Подпись заявителя _____

« _____ » _____ 20__ года

М.П.

Заявка принята:

« _____ » _____ 20__ года _____ час. _____ мин.

№ _____

Ф.И.О. и должность лица, принявшего заявку

подпись

Приложение № 10
к Методическим рекомендациям

_____ (указать реквизиты)

ПРОЕКТ

Извещение о проведении аукциона на право заключения договора о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления

УТВЕРЖДЕНО

_____ (указать наименование организатора аукциона)

от _____ № _____

**ИЗВЕЩЕНИЕ О ПРОВЕДЕНИИ АУКЦИОНА
на право заключения договора о комплексном развитии территории по
инициативе органа местного самоуправления
в границах _____**

(указать наименование улиц муниципального образования, ограничивающих указанную территорию)

Организатор аукциона _____ (указать наименование органа местного самоуправления или специализированной организации) извещает о проведении аукциона на право заключения договора о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления площадью _____ (указать площадь территории), расположенной в _____ (указать наименование муниципального образования и наименования улиц, ограничивающих территорию) (далее – Аукцион).

1. Общие положения

1.1. Решение органа местного самоуправления о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления: _____ (указать наименование акта, утвердившего решение о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления, орган местного самоуправления, принявший указанный акт, реквизиты указанного акта).

1.2. Основание проведения Аукциона: _____ (указать наименование акта, утвердившего решение о проведении аукциона на право заключения договора о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления, орган местного самоуправления, принявший указанный акт, реквизиты указанного акта).

1.3. Организатор Аукциона: _____ (указать наименование органа местного самоуправления или специализированной организации):

адрес места нахождения: _____ (указать);

почтовый адрес: _____ (указать);

электронная почта: _____ (указать);

контактный телефон: _____ (указать).

1.4. Извещение о проведении Аукциона размещено: _____ (на официальном сайте Российской Федерации www.torgi.gov.ru/ на официальном сайте муниципального образования - указать нужное) и в _____ (указать наименование официального средства массовой информации муниципального образования).

1.5. Форма торгов: аукцион открытый по составу участников и форме подачи заявок.

1.6. Предмет Аукциона: право заключения договора о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления площадью _____ (указать площадь территории), расположенной в _____ (указать наименование муниципального образования и наименования улиц, ограничивающих территорию), в границах, отраженных на графическом описании местоположения границ территории согласно приложению № 1 к настоящему извещению (далее – Территория).

1.7. Дата, время и место проведения Аукциона: _____ (указать дату и местное время, а также адрес места проведения).

1.8. Дата начала приема заявок на участие в Аукционе: _____ (указать дату и местное время).

1.9. Дата окончания приема заявок на участие в Аукционе: _____ (указать дату и местное время).

1.10. Время и место приема заявок на участие в Аукционе: прием заявок на участие в Аукционе осуществляется по рабочим дням с _____ до _____ (указать даты и местное время) по адресу: _____ (указать).

1.11. Начальная цена предмета Аукциона: _____ (указать размер) без учета НДС.

1.12. Задаток на участие в Аукционе: _____ (указать размер), что составляет _____ (указать процент) от начальной цены предмета Аукциона. Задаток вносится в срок не позднее _____ (указать дату и местное время) на расчетный счет организатора Аукциона: _____ (указать платежные реквизиты). Назначение платежа: задаток для участия в Аукционе на право заключить договор о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления. [Пункт 1.12 включается в извещение, если такой задаток требуется для участия в Аукционе.]

1.13. «Шаг Аукциона»: _____ (указать размер), что составляет _____ (указать процент) от начальной цены предмета Аукциона.

2. Местоположение, площадь и другие характеристики Территории

2.1. Территория, в отношении которой установлен предмет Аукциона: площадь _____ (указать), расположенная в _____ (указать наименование муниципального образования и наименования улиц, ограничивающих территорию) и в границах, отраженных на графическом описании местоположения границ территории согласно приложению № 1 к настоящему извещению.

2.2. Обременения прав на земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности и расположенные в границах Территории, и ограничения их использования; обременения прав на объекты недвижимого имущества, находящиеся в муниципальной собственности и расположенные на Территории:

[Приводится информация из раздела III Приложения 1 к договору о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления, включенному в состав Методических рекомендаций по подготовке документов для организации и проведения аукционов на право заключения договоров развития застроенной территории,

договоров комплексного развития территории по инициативе органа местного самоуправления (далее – Методические рекомендации).]

2.3. Градостроительные регламенты для земельных участков в пределах Территории:

[Приводится информация из пункта 2.6 раздела II Приложения 1 к договору о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления, включенному в состав Методических рекомендаций.]

2.4. Расчетные показатели обеспечения Территории

[Приводится информация из пунктов 2.7 – 2.9 раздела II Приложения 1 к договору о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления, включенному в состав Методических рекомендаций.]

3. Существенные условия договора о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления

3.1. Проект договора о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления, на право заключения которого проводится Аукцион, приведен в приложении № 2 к настоящему извещению (далее – Договор).

3.2. Существенные условия Договора:

[Далее указываются существенные условия Договора из разделов 1, 2, 3 и 7, а также пунктов 1.4 и 5.1, 7.12 договора о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления, включенного в состав Методических рекомендаций.]

1) предмет Договора;

2) сведения о местоположении и площади Территории, перечень адресов зданий, строений, сооружений, подлежащих сносу;

3) основные обязательства сторон по Договору:

а) разграничение обязательств сторон Договора по осуществлению мероприятий, необходимых для реализации Договора, включая образование земельных участков, установление сервитутов, обеспечение осуществления государственной регистрации прав на земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества;

б) разграничение обязательств сторон Договора по благоустройству территории, подлежащей комплексному развитию по инициативе органа местного самоуправления;

в) обязательство лица, заключившего Договор с органом местного самоуправления (далее – лицо, заключившее Договор), подготовить и представить в орган местного самоуправления проект планировки территории, включая проект межевания Территории, в отношении которой принято решение о комплексном развитии по инициативе органа местного самоуправления;

г) обязательство уполномоченного органа местного самоуправления утвердить проект планировки территории, включая проект межевания территории, в отношении которой принято решение о комплексном развитии по инициативе органа местного самоуправления;

д) обязательство лица, заключившего Договор, осуществить строительство объектов капитального строительства на территории, в отношении которой принято решение о комплексном развитии по инициативе органа местного самоуправления, в соответствии с утвержденным проектом планировки территории;

е) обязательство уполномоченного органа местного самоуправления обеспечить строительство объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур или обязательство лица, заключившего договор, осуществить строительство таких объектов за счет собственных средств;

ж) обязательство уполномоченного органа местного самоуправления принять в установленном порядке решение об изъятии для муниципальных нужд земельных

участков, находящихся в границах Территории, в отношении которой принято решение о ее комплексном развитии по инициативе органа местного самоуправления, и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества на основании утвержденной документации по планировке Территории;

3) обязательство уполномоченного органа местного самоуправления предоставить лицу, заключившему Договор, в соответствии с земельным законодательством в аренду без проведения торгов земельные участки, которые находятся в муниципальной собственности и не обременены правами третьих лиц, в целях строительства объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, иных объектов капитального строительства в соответствии с утвержденным проектом планировки Территории;

4) виды льгот (при наличии), предоставляемых лицу, заключившему Договор, а также порядок и условия их предоставления, прекращения;

5) срок Договора;

6) ответственность сторон Договора за неисполнение или ненадлежащее исполнение Договора;

7) способы и размер обеспечения исполнения Договора лицом, заключившим Договор;

8) иные существенные условия Договора _____ (указать).

4. Заявки на участие в Аукционе

4.1. Для участия в Аукционе заявители (лично или через своего представителя) представляют следующие документы:

1) заявка на участие в Аукционе по установленной форме с указанием реквизитов счета для возврата задатка - в 2-х экземплярах, один из которых остается у организатора Аукциона, другой – у заявителя (приложение № 3 к настоящему извещению);

2) документы, подтверждающие внесение задатка за участие в Аукционе;

[Подпункт 2 включается в извещение, если решением о проведении Аукциона предусмотрен задаток для участия в Аукционе.]

3) копии разрешений на ввод объектов капитального строительства в эксплуатацию, копии актов приемки объектов капитального строительства (за исключением случая, если заявитель являлся лицом, осуществляющим строительство) за последние три года, предшествующие дате окончания срока подачи заявок на участие в Аукционе, копии документов, подтверждающих ввод объектов капитального строительства в эксплуатацию, по установленной в соответствии с Федеральным законом от 29 ноября 2007 года № 282-ФЗ «Об официальном статистическом учете и системе государственной статистики в Российской Федерации» форме федерального статистического наблюдения;

4) выписка из реестра членов саморегулируемой организации, членом которой является заявитель.

4.2. В случае подачи заявки представителями заявителя, предоставляется также доверенность, оформленная в соответствии с требованиями, установленными гражданским законодательством.

4.3. Все документы, подаваемые заявителем, должны быть заполнены по всем пунктам. Подчистки и исправления не допускаются, за исключением исправлений, заверенных установленным порядком. Сведения, содержащиеся в заявках не должны допускать двусмысленных толкований.

4.4. Один заявитель вправе подать только одну заявку на участие в Аукционе.

4.5. Заявка, поступившая по истечении срока ее приема, возвращается в день ее поступления заявителю вместе с представленными документами.

4.6. Заявку на участие в Аукционе вправе подать юридическое лицо, соответствующее следующим требованиям:

а) непроведение ликвидации юридического лица и отсутствие решения арбитражного суда о введении внешнего управления или продлении его срока, о признании юридического лица несостоятельным (банкротом) и об открытии конкурсного производства на день подачи заявки на участие в Аукционе;

б) отсутствие в реестре недобросовестных поставщиков, ведение которого осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 18 июля 2011 года № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», в реестре недобросовестных поставщиков (подрядчиков, исполнителей), ведение которого осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 5 апреля 2013 года № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд», и в реестре недобросовестных участников аукциона, ведение которого осуществляется в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, сведений о юридическом лице (в том числе об учредителях, о членах коллегиального исполнительного органа, лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа юридического лица) в части исполнения им обязательств, предусмотренных контрактами или договорами, предметом которых является выполнение работ, оказание услуг в сфере строительства, капитального ремонта объектов капитального строительства или организации таких строительства, капитального ремонта либо приобретение у юридического лица жилых помещений;

в) отсутствие у юридического лица недоимки по налогам, сборам, задолженности по иным обязательным платежам в бюджеты бюджетной системы Российской Федерации (за исключением сумм, на которые предоставлены отсрочка, рассрочка, инвестиционный налоговый кредит в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах, которые реструктурированы в соответствии с законодательством Российской Федерации, по которым имеется вступившее в законную силу решение суда о признании обязанности заявителя по уплате этих сумм исполненной или которые признаны безнадежными к взысканию в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах) за прошедший календарный год, размер которых превышает двадцать пять процентов балансовой стоимости активов участника Аукциона, по данным бухгалтерской отчетности за последний отчетный период. Заявитель считается соответствующим установленному требованию в случае, если им в установленном законодательством Российской Федерации порядке подано заявление об обжаловании указанных недоимки, задолженности и решение по такому заявлению на дату рассмотрения заявки на участие в Аукционе не принято;

г) неприостановление деятельности юридического лица в порядке, установленном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях, на день подачи заявки на участие в Аукционе;

д) отсутствие у руководителя, членов коллегиального исполнительного органа или главного бухгалтера юридического лица судимости за преступления в сфере экономики (за исключением лиц, у которых такая судимость погашена или снята), а также неприменение в отношении указанных лиц наказания в виде лишения права занимать определенные должности или заниматься определенной деятельностью в сфере строительства, организации таких строительства, и административного наказания в виде дисквалификации.

4.7. Заявитель не допускается к участию в Аукционе по следующим основаниям:

1) непредставление документов, указанных в пунктах 4.1 и 4.2 настоящего извещения, или предоставление недостоверных сведений;

2) непоступление задатка на счет, указанный в пункте 1.12 настоящего извещения, до дня, указанного в пункте 1.12 настоящего извещения;

3) несоответствие заявки на участие в Аукционе требованиям, указанным в пунктах 1.8-1.10, 4.3 – 4.5 настоящего извещения;

4) несоответствие заявителя требованиям, указанным в пункте 4.6 настоящего извещения.

4.9. Заявители, признанные участниками Аукциона, и заявители, не допущенные к участию в Аукционе, уведомляются о принятом решении не позднее следующего дня после дня оформления данного решения протоколом приема заявок на участие в Аукционе.

4.10. Организатор Аукциона обязана вернуть внесенный задаток заявителю, не допущенному к участию в Аукционе, в течение пяти рабочих дней со дня оформления протокола приема заявок на участие в Аукционе.

[Пункт 4.10 включается в извещение, если решением о проведении Аукциона предусмотрен задаток для участия в Аукционе.]

4.11. Заявки и документы заявителей для определения участников Аукциона рассматриваются организатором Аукциона _____ (указать дату и местное время) по адресу: _____ (указать адрес).

4.12. Порядок и сроки отзыва заявок на участие в Аукционе, порядок внесения изменений в такие заявки:

1) заявитель имеет право отозвать принятую организатором Аукциона заявку на участие в Аукционе до дня окончания срока приема заявок, уведомив об этом в письменной форме организатора Аукциона;

2) организатор Аукциона обязан возвратить внесенный задаток заявителю в течение пяти рабочих дней со дня регистрации отзыва заявки;

3) в случае отзыва заявки заявителем позднее дня окончания срока приема заявок задаток возвращается в порядке, установленном для участников Аукциона;

4) заявитель вправе внести изменения в поданную заявку до дня окончания срока приема заявок путем направления организатору Аукциона письменного заявления в соответствующих изменениях.

5. Порядок приема заявок на участие в Аукционе

5.1. Организатор Аукциона ведет протокол приема заявок на участие в Аукционе, который должен содержать сведения о заявителях, о датах подачи заявок на участие в Аукционе, о внесенных задатках, а также сведения о заявителях, не допущенных к участию в Аукционе, с указанием причин отказа.

5.2. Протокол приема заявок на участие в Аукционе подписывается организатором Аукциона в течение одного дня со дня окончания срока приема заявок.

5.3. Заявитель становится участником Аукциона с момента подписания организатором Аукциона протокола приема заявок на участие в Аукционе.

5.4. Заявители, признанные участниками Аукциона, и заявители, не допущенные к участию в Аукционе, уведомляются о принятом решении не позднее следующего дня после дня оформления данного решения протоколом приема заявок на участие в Аукционе.

6. Порядок отказа организатора Аукциона от проведения Аукциона

6.1. Организатор Аукциона вправе отказаться от проведения аукциона не позднее чем за пятнадцать дней до дня проведения Аукциона.

6.2. Извещение об отказе в проведении Аукциона публикуется организатором Аукциона в печатных изданиях, в которых было опубликовано извещение о проведении Аукциона, и размещается на официальном сайте Российской Федерации в сети Интернет – www.torgi.gov.ru и на официальном сайте муниципального образования _____ (указать).

на котором было размещено настоящее извещение, соответственно в течение пяти рабочих дней и в течение двух рабочих дней со дня принятия решения об отказе в проведении Аукциона.

6.3. Организатор Аукциона в течение трех дней с момента принятия решения об отказе от Аукциона обязан известить участников Аукциона о своем отказе в проведении Аукциона и вернуть участникам Аукциона внесенные ими задатки (при их внесении).

7. Порядок проведения Аукциона

7.1. Аукцион проводится в указанных в пункте 1.7 настоящего извещения месте, день и час.

7.2. Проведение Аукциона осуществляется в следующем порядке:

1) Аукцион ведет аукционист;
2) Аукцион начинается с оглашения аукционистом наименования, основных характеристик предмета Аукциона, начальной цены права на заключение Договора, «шага Аукциона» и порядка проведения Аукциона;

3) участникам Аукциона выдаются пронумерованные карточки, которые они поднимают после оглашения аукционистом начальной цены права на заключение Договора и каждой очередной цены в случае, если эти участники готовы заключить Договор в соответствии с этой ценой;

4) каждую последующую цену права на заключение Договора аукционист назначает путем увеличения текущей цены на «шаг Аукциона». После объявления очередной цены аукционист называет номер карточки участника Аукциона, который первым поднял карточку, и указывает на этого участника Аукциона. Затем аукционист объявляет следующую цену в соответствии с «шагом Аукциона». В случае заявления цены, кратной «шагу Аукциона», эта цена заявляется участниками Аукциона путем поднятия карточек и ее оглашения;

5) при отсутствии участников Аукциона, готовых заключить Договор в соответствии с названной аукционистом ценой, аукционист повторяет эту цену три раза;

6) если после троекратного объявления очередной цены ни один из участников Аукциона не поднял карточку, Аукцион завершается. Победителем Аукциона признается тот участник Аукциона, номер карточки которого был назван аукционистом последним;

7) по завершении Аукциона аукционист объявляет о продаже права на заключение Договора, называет цену продажи и номер карточки победителя Аукциона.

7.3. Результаты Аукциона оформляются протоколом, который подписывается организатором Аукциона и победителем Аукциона в день проведения Аукциона. Протокол о результатах Аукциона составляется в двух экземплярах, один из которых передается победителю Аукциона, а второй остается у организатора Аукциона.

7.4. Протокол о результатах Аукциона является основанием для заключения с победителем Аукциона Договора.

7.5. Задаток, перечисленный победителем Аукциона, засчитывается в счет оплаты права на заключение Договора.

[Пункт 7.5 включается в извещение, если решением о проведении Аукциона предусмотрен задаток для участия в Аукционе.]

7.6. Организатор Аукциона в течение пяти рабочих дней со дня подписания протокола о результатах Аукциона обязан вернуть задатки лицам, участвовавшим в Аукционе, но не победившим в нем.

[Пункт 7.6 включается в извещение, если решением о проведении Аукциона предусмотрен задаток для участия в Аукционе.]

7.7. Информация о результатах Аукциона размещается в течение трех рабочих дней со дня подписания протокола о результатах Аукциона на сайтах: www.torgi.gov.ru, _____ (указать официальный сайт муниципального образования).

7.8. Аукцион признается несостоявшимся в случаях:

- 1) в аукционе участвовали менее двух участников;
- 2) после троекратного объявления начальной цены предмета Аукциона ни один из участников не заявил о своем намерении приобрести предмет Аукциона по начальной цене.

7.9. В случае, если Аукцион признан несостоявшимся в связи с тем, что в Аукционе участвовали менее двух участников, единственный участник Аукциона в течение тридцати дней со дня проведения Аукциона вправе заключить Договор, а орган местного самоуправления, по решению которого проводился Аукцион, обязан заключить Договор с единственным участником Аукциона по начальной цене предмета Аукциона.

7.10. Организатор Аукциона в случаях, если Аукцион был признан несостоявшимся и Договор не был заключен с заявителем, подавшим единственную заявку на участие в Аукционе, заявителем, признанным единственным участником Аукциона, или с единственным участником Аукциона (при наличии таких лиц), вправе объявить о проведении повторного аукциона. При этом могут быть изменены условия аукциона.

8. Порядок заключения Договора

8.1. Договор заключается органом местного самоуправления, принявшим решение о комплексном развитии по инициативе органа местного самоуправления, с победителем Аукциона или иным лицом в соответствии с частями 17², 17³, 25 и 28 статьи 46³ Градостроительного Кодекса Российской Федерации.

8.2. В случае, если победитель Аукциона уклонился от заключения Договора, _____ (указать наименование уполномоченного органа местного самоуправления) вправе обратиться в суд с требованием о возмещении убытков, причиненных уклонением победителя Аукциона от заключения Договора, или заключить Договор с участником Аукциона, который сделал предпоследнее предложение о цене предмета Аукциона (цене права на заключение Договора).

8.3. Договор заключается на условиях, указанных в настоящем извещении, по цене, предложенной победителем Аукциона.

8.4. При заключении Договора изменение условий Аукциона на основании соглашения сторон Договора или по требованию одной из его сторон не допускается.

8.5. Не допускается заключение Договора по результатам Аукциона или в случае, если Аукцион признан не состоявшимся по причине, если в Аукционе участвовали менее двух участников, ранее чем через десять дней со дня размещения информации о результатах Аукциона на официальных сайтах: www.torgi.gov.ru, _____ (указать официальный сайт муниципального образования).

**Графическое описание границ территории комплексного развития и
перечень координат характерных точек этих границ**

[Приводится схема границ Территории. На указанной схеме целесообразно отражать не только границы Территории, но и границы земельных участков в пределах Территории с учетом сведений, отображенных на публичной кадастровой карте Росреестра России, а также границы соответствующей территории, в границах которой правилами землепользования и застройки муниципального образования предусмотрено осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории и расположена Территория.

При этом границы Территории рекомендуется устанавливать по границам элементов планировочной структуры, смежных элементов планировочной структуры, земельных участков. Границы Территории рекомендуется устанавливать в виде одного контура (одноконтурная граница) в случае, если все здания, строения, сооружения, иные постройки, земельные участки, расположенные на Территории, соответствуют требованиям пунктов 1 – 4 части 3 статьи 46¹⁰ Градостроительного кодекса Российской Федерации, либо в виде нескольких контуров: одного внешнего контура и одного или нескольких внутренних контуров (многоконтурная граница) в случае необходимости исключения из границ Территории зданий, строений, сооружений, иных построек, земельных участков, которые не соответствуют указанным требованиям.]

Приложение № 2
к извещению о проведении Аукциона

[Приводится проект договора о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления в соответствии с Приложением № 4 «Проект договора о комплексном развитии территории по инициативе органов местного самоуправления» Методических рекомендаций по подготовке документов для организации и проведения аукционов на право заключения договоров развития застроенной территории, договоров комплексного развития территории по инициативе органа местного самоуправления.]

Приложение № 3
к извещению о проведении Аукциона

ЗАЯВКА № _____
на участие в аукционе на право заключения договора о комплексном развитии
территории по инициативе органа местного самоуправления
площадью _____ (указать площадь территории), расположенной в _____
(указать наименование муниципального образования и наименования улиц, ограничивающих
территорию) и в границах согласно приложению № 1 к извещению о проведении
указанного аукциона от _____ (указать дату извещения)

Заявитель: _____

(наименование юридического лица)

Документ о государственной регистрации (в качестве юридического лица):

серия _____ № _____ рег. № _____

дата регистрации: « _____ » _____ г.

орган, осуществивший регистрацию: _____

ИНН _____ КПП _____

Место нахождения: _____

Телефон _____ Факс _____

Электронная почта _____

Представитель
заявителя: _____

(ФИО)

действует на основании (реквизиты документа, удостоверяющего личность представителя
заявителя):

(наименование документа)

(серия и номер)

(кем и когда выдан)

Заявителем внесены денежные средства в качестве задатка для участия в аукционе на
право заключения договора о комплексном развитии территории по инициативе органа
местного самоуправления в размере: _____ рублей
(при наличии требования о задатке) (указать цифрами и прописью)

Банковские реквизиты заявителя для возврата задатка (при наличии требования о задатке):

Расчетный счет № _____

Наименование банка получателя платежа _____

БИК _____ ИНН _____ КПП _____

Со сведениями, изложенными в извещении от _____ (указать дату извещения) о проведении аукциона на право заключения договора о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления, опубликованными на официальном сайте Российской Федерации в сети Интернет – www.torgi.gov.ru и на официальном сайте муниципального образования _____ (указать наименование официального средства массовой информации муниципального образования), ознакомлен и согласен.

Заявка составлена в двух экземплярах.

Заявитель гарантирует свое соответствие требованиям, предусмотренным пунктами 3 - 5, 7 и 8 части 1 статьи 46⁸ Градостроительного кодекса Российской Федерации, а именно подтверждает:

1) непроведение ликвидации юридического лица и отсутствие решения арбитражного суда о введении внешнего управления или продлении его срока, о признании юридического лица несостоятельным (банкротом) и об открытии конкурсного производства на день подачи заявки на участие в аукционе;

2) отсутствие в реестре недобросовестных поставщиков, ведение которого осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 18 июля 2011 года № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», в реестре недобросовестных поставщиков (подрядчиков, исполнителей), ведение которого осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 5 апреля 2013 года № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд», и в реестре недобросовестных участников аукциона, ведение которого осуществляется в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, сведений о юридическом лице (в том числе об учредителях, о членах коллегиального исполнительного органа, лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа юридического лица) в части исполнения им обязательств, предусмотренных контрактами или договорами, предметом которых является выполнение работ, оказание услуг в сфере строительства, капитального ремонта объектов капитального строительства или организации таких строительства, капитального ремонта либо приобретение у юридического лица жилых помещений;

3) отсутствие у юридического лица недоимки по налогам, сборам, задолженности по иным обязательным платежам в бюджеты бюджетной системы Российской Федерации (за исключением сумм, на которые предоставлены отсрочка, рассрочка, инвестиционный налоговый кредит в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах, которые реструктурированы в соответствии с законодательством Российской Федерации, по которым имеется вступившее в законную силу решение суда о признании обязанности заявителя по уплате этих сумм исполненной или которые признаны безнадежными к взысканию в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах) за прошедший календарный год, размер которых превышает двадцать пять процентов балансовой стоимости активов участника аукциона, по данным бухгалтерской отчетности за последний отчетный период. Заявитель считается соответствующим установленному требованию в случае, если им в установленном законодательством Российской Федерации порядке подано заявление об обжаловании

указанных недоимки, задолженности и решение по такому заявлению на дату рассмотрения заявки на участие в аукционе не принято;

4) неприостановление деятельности юридического лица в порядке, установленном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях, на день подачи заявки на участие в аукционе;

5) отсутствие у руководителя, членов коллегиального исполнительного органа или главного бухгалтера юридического лица судимости за преступления в сфере экономики (за исключением лиц, у которых такая судимость погашена или снята), а также неприменение в отношении указанных лиц наказания в виде лишения права занимать определенные должности или заниматься определенной деятельностью в сфере строительства, объектов капитального строительства или организации таких строительства, административного наказания в виде дисквалификации.

К заявке прилагаются документы в соответствии с перечнем, указанным в извещении о проведении аукциона на право заключения договора о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления от _____ (указать дату извещения), и опись документов.

Подпись заявителя _____
«_____» _____ 20__ года
М.П.

Заявка принята:

«_____» _____ 20__ года _____ час. _____ мин.
№ _____

Ф.И.О. и должность лица, принявшего заявку

подпись