



АДМИНИСТРАЦИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
«ШУМЯЧСКИЙ РАЙОН» СМОЛЕНСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 29.03.2023 № 129
п. Шумячи

Об утверждении примерной формы
договора о комплексном развитии
территории по инициативе
правообладателей

В соответствии с Федеральным законом от 06.10.2003г. № 131 - ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 19.12.2022) (с изм. и доп., вступ. в силу с 11.01.2023) Администрация муниципального образования «Шумячский район» Смоленской области

ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить прилагаемую примерную форму договора о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей.
2. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя Главы муниципального образования «Шумячский район» Смоленской области Елисеенко Н.М.
3. Настоящее постановление вступает в силу со дня его подписания.

И.п. Главы муниципального образования,
«Шумячский район» Смоленской области



Г.А. Варсанова

УТВЕРЖДЕН

постановлением Администрации
муниципального образования
«Шумячский район» Смоленской
области
от _____ № _____

Примерная форма

ДОГОВОР №
о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей

п. Шумячи

_____ 20__

Администрация муниципального образования «Шумячский район» Смоленской области, именуемая в дальнейшем «Администрация» в лице Главы муниципального образования «Шумячский район» Смоленской области Васильева Александра Николаевича действующего на основании Устава, и _____, в лице _____, действующего на основании _____, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», руководствуясь Градостроительным кодексом РФ, заключили настоящий договор (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Застройщик обязуется в установленный настоящим Договором срок своими силами и за свой счет и (или) с привлечением других лиц и (или) средств других лиц выполнить обязательства по комплексному развитию территории по инициативе правообладателей площадью _____ кв.м.

1.2. Описание территории: сведения о местоположении, площади и границах территории, подлежащей комплексному развитию.

1.3. Перечень расположенных в границах такой территории объектов капитального строительства, линейных объектов, подлежащих сносу, перечень объектов капитального строительства, линейных объектов, подлежащих строительству, реконструкции.

1.4. Соотношение общей площади жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах, подлежащих строительству или реконструкции, определяется в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.10.2020 № П/0412.

1.5. Условия о размещении на первых этажах указанных домов нежилых помещений определяются в соответствии с «СП 54.13330.2016. Свод правил. Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003», утвержденным Приказом Министра России от 03.12.2016 № 883/пр.

1.6. Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые могут быть выбраны при реализации комплексного развития территории, а также предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах территории.

1.7. Перечень объектов культурного наследия, подлежащих сохранению в соответствии с законодательством Российской Федерации об объектах культурного наследия, при реализации комплексного развития территории (при наличии указанных объектов).

1.8. Перечень выполняемых Застройщиком видов работ по благоустройству территории, срок их выполнения.

1.9. Комплексное развитие территории по инициативе правообладателей включает в себя:

- подготовку документации по планировке территории, состоящей из проекта планировки территории, проекта межевания территории, ее согласование, а также ее утверждение в установленном порядке уполномоченным органом (далее – документация по планировке территории);

- образование земельных участков в границах данной территории в соответствии с документацией по планировке территории (далее – Образованные участки);

- строительство (создание) на Образованных участках объектов инженерной инфраструктуры в сфере электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения и очистки сточных вод, транспортной, и иной инфраструктуры, а также объектов по благоустройству территорий общего пользования, безвозмездная передача таких объектов в муниципальную (или государственную) собственность либо на возмездной основе в собственность ресурсоснабжающих или иных организаций;

- осуществление строительства на Образованных участках объектов жилищного строительства, общественно-делового и иного назначения в соответствии с видами разрешенного использования;

- осуществление мероприятий по благоустройству, в том числе озеленению, Образованных участков, а именно: устройство детских игровых и спортивных площадок, высадка зеленых насаждений, устройство тротуаров, пешеходных дорожек, установка малых архитектурных форм.

1.10. Все мероприятия, необходимые для обеспечения комплексного развития Территории комплексного развития (далее – мероприятия) должны осуществляться с учетом сроков выполнения обязательств, определенных настоящим договором.

1.11. Сроки выполнения мероприятий, осуществляемых после утверждения документации по планировке территории, определяются дополнительным соглашением к Договору, заключаемым в порядке, предусмотренном разделом 4 Договора.

2. Срок действия Договора

2.1. Договор считается заключенным и вступает в силу с даты его подписания.

2.2. Срок действия настоящего Договора: _____ лет.

2.3. Договор действует до полного исполнения Сторонами обязательств, возложенных на них Договором. Об исполнении обязательств по Договору Застройщик письменно уведомляет Администрацию с приложением подтверждающих документов.

2.4. В Договор могут быть внесены изменения о продлении срока действия Договора путем заключения дополнительного соглашения, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора.

3. Порядок и сроки комплексного освоения территории

3.1. Началом комплексного освоения территории по инициативе правообладателей является дата подписания Договора.

3.2. Подготовка Застройщиком документации по планировке территории в течение _____ с даты заключения Договора. В указанный срок включается устранение Застройщиком замечаний, в случае направления Администрацией документации по

планировке территории на доработку в соответствии с ч.12.1 ст.45 Градостроительного Кодекса РФ.

3.3. Утверждение уполномоченным органом документации по планировке территории в порядке и сроки, установленные Градостроительным кодексом Российской Федерации.

3.4. Осуществление Застройщиком образования земельных участков в соответствии с документацией по планировке территории и требованиями, установленными Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», обеспечение осуществления государственного кадастрового учета образованных участков – в течение _____ с момента утверждения документации по планировке территории.

3.5. Стороны Договора в течение _____ со дня утверждения документации по планировке территории обязаны составить график осуществления мероприятий по освоению данной территории (далее - График) (в том числе строительство и ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства) в отношении каждого мероприятия с указанием сроков начала и окончания проведения соответствующих работ путем заключения дополнительного соглашения к Договору.

3.6. Осуществление Застройщиком на Образованных участках мероприятий по благоустройству, в том числе озеленению – в соответствии со сроками, установленными Графиком и сроком выданных разрешений на строительство, посредством строительства (создания) объектов по благоустройству, в том числе озеленению территорий общего пользования.

3.7. Осуществление Застройщиком мероприятий по освоению территории, включая строительство и ввод в эксплуатацию на Образованных участках объектов коммунальной, транспортной и социальной инфраструктур и иных объектов капитального строительства в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории – в соответствии со сроками, установленными Графиком и сроком выданных разрешений на строительство.

3.8. Датой окончания жилищного и иного строительства является дата выдачи в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию последнего из объектов жилого и (или) иного назначения, а также завершение работ по благоустройству осваиваемой территории, предусмотренных Графиком.

3.9. Застройщик вправе исполнить обязательство по осуществлению проектирования, жилищного и иного строительства досрочно.

3.10. Прекращение существования Участка в связи с его разделом или возникновением у третьих лиц прав на Образованные участки не является основанием для прекращения прав и обязанностей, определенных настоящим Договором.

3.11. На момент заключения настоящего договора строительство объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур за счет бюджета в соответствии с программами комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, комплексного развития транспортной инфраструктуры и комплексного развития социальной инфраструктуры на земельном участке в границах территории КРТ и за ее пределами не запланировано.

3.12. Мониторинг за ходом комплексного освоения территории осуществляется Администрацией в соответствии с составленным Графиком.

4. Права и обязанности Сторон

4.1. Администрация имеет право:

4.1.1. На беспрепятственный доступ на территорию с момента заключения Договора с целью его осмотра на предмет соблюдения Застройщиком требования использования территории по целевому назначению и в соответствии с видом разрешенного использования.

4.1.2. Требовать от Застройщика предоставления отчетов о ходе освоения территории.

4.1.3. Требовать от Застройщика устранения выявленных Администрацией нарушений условий Договора.

4.1.4. Требовать в судебном порядке досрочного расторжения Договора в случаях, указанных в п.7.4. Договора.

4.1.5. В одностороннем порядке отказаться от Договора, в случаях предусмотренных статьей 68, частью 10 статьи 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

4.1.6. Администрация обладает иными правами, предусмотренными действующим законодательством Российской Федерации и Договором.

4.2. Администрация обязана:

4.2.1. Обеспечить проверку и утверждение документации по планировке территории в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации в соответствии с пунктом 3.3. Договора.

4.2.2. Заключить дополнительное соглашение к Договору, содержащее график осуществления мероприятий по освоению данной территории (в том числе строительство и ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства) в отношении каждого мероприятия с указанием сроков начала и окончания проведения соответствующих работ.

4.2.3. Предоставление Застройщику в установленном порядке в аренду без проведения торгов земельных участков, которые находятся в государственной и (или) муниципальной собственности и не обременены правами третьих лиц, при условии, что такие земельные участки являются смежными по отношению к одному или нескольким земельным участкам Застройщика, в целях строительства объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур в соответствии с документацией по планировке территории.

4.3. Застройщик имеет право:

4.3.1. Использовать территорию в целях, предусмотренных настоящим Договором в соответствии с действующим законодательством, утвержденной документацией по планировке территории.

4.3.2. Требовать в судебном порядке досрочного расторжения Договора в случаях, указанных в п.7.4. Договора.

4.3.3. Застройщик обладает иными правами, предусмотренными действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

4.4. Застройщик обязан:

4.4.1. Использовать Образованные участки исключительно в соответствии с видом разрешенного использования земельных участков и утвержденной документацией по планировке территории, а также выполнить мероприятия по комплексному развитию территории в сроки, предусмотренные Договором.

4.4.2. Обеспечить безопасность работ по подготовке территории для ее комплексного развития и работ по комплексному развитию территории до начала их осуществления, а также установить на территории в доступном для общего обозрения месте информационный щит с указанием реквизитов Застройщика, генерального подрядчика на выполнение строительных работ, генерального проектировщика, сроков начала и окончания работ.

4.4.3. Обеспечить разработку документации по планировке территории и направить ее на утверждение в уполномоченный орган не позднее сроков, указанных в пункте 3.2.

4.4.4. В случае направления уполномоченным органом документации по планировке территории на доработку осуществить доработку и представить уполномоченному органу откорректированную документацию по планировке территории. При этом срок, установленный пунктом 3.2. настоящего Договора, изменению не подлежит.

4.4.5. За свой счет осуществить образование участков в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории в срок, указанный в пункте 3.4. настоящего Договора, обеспечить проведение необходимых кадастровых работ и государственного кадастрового учета Образованных участков.

4.4.6. Осуществить на Образованных участках предусмотренные Договором мероприятия по благоустройству, в том числе озеленению, в составе и в срок, указанные в пункте 3.6. настоящего Договора.

4.4.7. Осуществить мероприятия по строительству и вводу в эксплуатацию на Образованных участках объектов коммунальной, транспортной и социальной инфраструктур и иных объектов капитального строительства в соответствии с утвержденной уполномоченным органом документацией по планировке территории, действующим Градостроительным законодательством, в срок, указанный в пункте 3.7. настоящего Договора.

4.4.8. Подготовить и направить в адрес Администрации график осуществления мероприятий по комплексному развитию территории в отношении каждого мероприятия с указанием сроков начала и окончания выполнения соответствующих работ для заключения дополнительного соглашения к договору – в течение _____ со дня утверждения документации по планировке территории.

4.4.9. Заключить дополнительное соглашение к Договору, содержащее график осуществления мероприятий по комплексному развитию данной территории (в том числе строительство и ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства) в отношении каждого мероприятия с указанием сроков начала и окончания проведения соответствующих работ – в течение _____ со дня утверждения документации по планировке территории.

4.4.10. Передать объекты коммунальной, транспортной инфраструктур, строительство которых осуществляется на Образованных участках за счет средств Застройщика, в установленном законом порядке в муниципальную (или государственную) собственность на безвозмездной основе, либо на возмездной основе в собственность ресурсоснабжающих или иных организаций - в соответствии со сроками, установленными Графиком.

4.4.11. Обеспечить содержание и эксплуатацию построенных в границах Образованных участков объектов коммунальной, транспортной инфраструктур до их передачи в установленном порядке в муниципальную (или государственную) собственность на безвозмездной основе, либо на возмездной основе в собственность ресурсоснабжающих или иных организаций.

4.4.12. Обеспечить содержание и эксплуатацию (в том числе обеспечение коммунальными услугами) возводимых на Образованных участках объектов жилого и иного назначения до передачи их собственникам или организациям, выбранным собственниками для их эксплуатации и обслуживания.

4.4.13. Не допускать действий, нарушающих цели использования Образованных участков, а также действий, нарушающих права третьих лиц, в т.ч. приводящих к ухудшению экологической и санитарной обстановки на Образованных участках, смежной и близлежащей территории.

4.4.14. С момента подписания Договора обеспечить Администрации свободный доступ при условии соблюдения представителями Администрации правил техники безопасности на Образованные участки для осмотра и проверки соблюдения условий настоящего Договора в присутствии представителя Застройщика, а также уполномоченным органам государственной власти, органам местного самоуправления, в т.ч. органам государственного и муниципального контроля и надзора, для осуществления своих полномочий в пределах их компетенции.

4.4.15. Выполнять в границах территории комплексного развития в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия содержания и эксплуатации подземных и наземных инженерных коммуникаций, сооружений, дорог, проездов и т.п. и не препятствовать их обслуживанию.

4.4.16. Извещать Администрацию и соответствующие органы государственной власти о возникновении аварийной ситуации, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) Образованным участкам и находящимся на них объектам, а также близлежащим участкам, объектам недвижимости, иному имуществу третьих лиц ущерб, в течение суток с момента наступления такого события и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению нанесения ущерба.

4.4.17. Осуществить в полном объеме комплексное развитие территории, обеспечить строительство на Образованных участках объектов капитального строительства, предусмотренных утвержденными проектом планировки и проектом межевания территории, независимо от привлечения к комплексному развитию и строительству третьих лиц.

Привлечение третьих лиц к строительству объектов жилого и иного назначения, коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур не влечет перехода к ним прав и обязанностей Застройщика по Договору.

4.4.18. Заключить в установленном порядке с организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, договоры о подключении (присоединении) объектов коммунальной, транспортной и социальной инфраструктур и иных объектов капитального строительства.

4.4.19. Направить в десятидневный срок Администрации письменное уведомление в случаях принятия решения о ликвидации или реорганизации Застройщика, изменения юридического адреса и фактического своего местонахождения, реквизиты открытых им расчетных счетов и последующего изменения по ним.

4.4.20. После заключения Договора ежегодно не позднее 15-го числа второго месяца, следующего за отчетным годом, представлять в Администрацию отчетность об исполнении обязательств по Договору, а также о проведенных мероприятиях по строительному контролю с приложением копий подтверждающих документов.

4.4.21. Застройщик вправе привлечь к исполнению договора иное лицо с возложением на него обязательств по выполнению определенного вида или отдельных этапов работ либо по финансированию затрат, связанных с исполнением Договора. За действия (бездействие) привлеченного лица Застройщик несет ответственность, как за свои собственные действия (бездействие).

5. Ответственность сторон

5.1. За нарушение условий Договора Стороны несут ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

5.2. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору, вызванных действием обстоятельств непреодолимой силы, регулируется законодательством Российской Федерации.

6. Обстоятельства непреодолимой силы

6.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору, если оно явилось следствием возникновения обстоятельств непреодолимой силы.

6.2. В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы Сторона, которая в результате наступления указанных обстоятельств не в состоянии исполнить обязательства, взятые на себя по Договору, должна в трехдневный срок сообщить об этих обстоятельствах другой Стороне в письменной форме.

6.3. При продолжительности форс-мажорных обстоятельств свыше 3 (трех) месяцев или при неустранении последствий этих обстоятельств в течение 3 (трех) месяцев Стороны должны встретиться для выработки взаимоприемлемого решения, связанного с продолжением настоящего Договора.

7. Внесение изменений, прекращение действия и расторжение Договора

7.1. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору действительны, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон.

При этом любые изменения и дополнения, вносимые в настоящий Договор, являются его неотъемлемой частью.

7.2. Договор прекращается исполнением обязательств по комплексному освоению территории на основании соглашения Сторон, подтверждающего надлежащее исполнение.

7.3. В случае досрочного расторжения Договора объекты, переданные в соответствии с пунктом 4.4.10 Договора в муниципальную (или государственную) собственность, возврату Застройщику не подлежат.

7.4. Договор может быть расторгнут по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством, исключительно по решению суда.

7.5. Односторонний отказ от исполнения договора одной из сторон допускается в случаях, предусмотренных статьей 68 Градостроительного кодекса Российской Федерации, а также в случае, предусмотренном частью 10 статьи 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

7.6. Стороны обязаны уведомлять друг друга об обстоятельствах, которые могут повлечь приостановление комплексного освоения территории, незамедлительно, но в любом случае не позднее пяти рабочих дней со дня, когда им стало известно об указанных обстоятельствах.

7.7. При наличии обстоятельств, определенно свидетельствующих о необходимости приостановления комплексного развития территории, Стороны обязуются согласовать порядок, сроки, общий объем и распределение между Сторонами расходов по консервации мероприятий для комплексного развития территории и оформить согласованные условия консервации дополнительным соглашением к Договору о приостановлении работ по комплексному развитию территории.

8. Прочие условия

8.1. В случае изменения адреса или иных реквизитов Стороны обязаны уведомить об этом друг друга не позднее 7 календарных дней со дня таких изменений.

8.2. Вопросы, неурегулированные Договором, разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

8.3. Все споры и разногласия, возникающие при исполнении Договора, решаются Сторонами путем переговоров.

8.4. В случае неурегулирования спорных вопросов в досудебном порядке, а также в случае отказа от проведения переговоров, неудовлетворения требований заинтересованной Стороны по существу спор передается на рассмотрение в Арбитражный суд Калужской области.

8.5. Прекращение существования Участка в связи с его разделом или возникновение у третьих лиц прав на образованные участки не является основанием для прекращения обязательств по комплексному развитию территории по инициативе правообладателей.

8.6. Договор составлен и подписан в _____ экземплярах, каждый из которых обладает одинаковой юридической силой.

9. Реквизиты и подписи Сторон

«Администрация»

«Застройщик»