

ПРОЕКТ

Договор
о комплексном развитии территории жилой застройки №
(далее – Договор)

г. Пенза

«___» ____ 2023 г.

Выступающие с одной стороны, Министерство градостроительства и архитектуры Пензенской области, как орган исполнительной власти Пензенской области, осуществляющий полномочия по принятию и реализации решений о комплексном развитии территорий поселений, городских округов в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации (далее - ГрК РФ), в лице Министра Итальянцева А.П., действующего на основании Положения о Министерстве градостроительства и архитектуры Пензенской области, утвержденного постановлением Правительства Пензенской области от 20.01.2022 № 29-пП (с последующими изменениями), именуемое в дальнейшем «**Министерство**»,

Управление муниципального имущества города Пензы, в лице _____, действующего на основании Положения об Управлении муниципального имущества города Пензы, именуемое в дальнейшем «**Управление**»,

Администрация города Пензы в лице _____, действующего на основании Устава города Пензы, именуемая в дальнейшем «**Администрация**», и выступающее с другой стороны:

(наименование организации), являющееся победителем торгов в форме конкурса на право заключить договор о комплексном развитии территории жилой застройки в границах города Пензы, в лице _____, действующего (ей) на основании _____, именуемое в дальнейшем «**Инвестор**»,

при совместном упоминании именуемые «Стороны» на основании:

- решения о комплексном развитии территории жилой застройки города Пензы, расположенной в границах улицы Ново-Казанская, утвержденного приказом Министерства градостроительства и архитектуры Пензенской области от 05.04.2022 №50/ОП;

- протокола о результатах торгов в форме конкурса на право заключить договор о комплексном развитии территории жилой застройки от _____ № _____, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет Договора. Цена права на заключение Договора

1.1. Сведения о Территории комплексного развития:

1.1.1. Территория комплексного развития расположена в границах улицы Ново-

Казанская, в территориальной зоне Ж-4 (**зона застройки многоэтажными многоквартирными домами**) согласно Правилам землепользования и застройки города Пензы, утвержденным приказом Министерства градостроительства и архитектуры Пензенской области от 20.05.2022 № 46/ОД. Схема расположения территории комплексного развития, площадь которой составляет 1,23 (одну целую двадцать три сотых) га, представлена в Приложении 1 к Договору, именуемая в дальнейшем «**Территория**».

1.1.2. Сведения о земельных участках, объектах капитального строительства, инженерных сооружениях, расположенных в границах Территории, представлены в Приложении 3, являющегося неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.1.3. Адресный перечень, расположенных на Территории, многоквартирных жилых домов, подлежащих сносу в рамках реализации Договора, и их отдельные характеристики указаны в Приложении 2, являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.1.4. На момент заключения настоящего Договора строительство объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур за счет средств местного бюджета, средств организаций коммунального комплекса, субъектов естественных монополий в соответствии с программами комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, комплексного развития транспортной инфраструктуры и комплексного развития социальной инфраструктуры на земельных участках в границах Территории комплексного развития и на прилегающих к ней территориях не запланировано.

1.1.5. Договор заключен на срок 5 (пять) лет.

1.1.6. Договор вступает в силу со дня его подписания.

1.1.7. Изменение Договора и разрешение споров может осуществляться в случаях и порядке, предусмотренных разделом 7 Договора.

1.2. Цена права на заключение настоящего Договора составляет _____ (_____) рублей 00 копеек.

1.2.1. Цена права на заключение настоящего Договора, указанная в пункте 1.2. настоящего Договора вносится Инвестором на расчетный счет Управления в следующем порядке:

1.2.1.1. сумма в размере 10% от цены права на заключение настоящего Договора – в течении 30 (тридцати) календарных дней с момента заключения настоящего Договора.

1.2.1.2. сумма в размере 30 % от цены права на заключение настоящего Договора – по истечении 2 (двух) лет с момента заключения настоящего Договора в течении 30 (тридцати) календарных дней.

1.2.1.3. оставшаяся сумма цены права на заключение настоящего Договора – ежегодно равными платежами с момента исполнения пункта 1.2.1.2. до истечения срока действия настоящего Договора.

1.2.2. Оплата цены права на заключение Договора подтверждается платежными документами.

1.2.3. Днём исполнения обязательств по оплате цены права на заключение Договора считается дата зачисления денежных средств на счет Управления.

2. Права и обязанности сторон

2.1. Инвестор обязуется:

2.1.1. Подготовить проект документации по планировке Территории комплексного развития (далее – ДПТ) в составе проекта планировки этой территории (далее – ППТ) и проекта межевания этой территории (далее – ПМТ) в соответствии с требованиями, указанными в части 10 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации, и решением о комплексном развитии территории жилой застройки города Пензы, расположенной в границах улицы Ново-Казанской, утвержденным приказом Министерства градостроительства и архитектуры Пензенской области от 05.04.2022 №50/ОП, настоящим Договором, в том числе предусмотреть строительство жилых домов, согласно требований Приложения 4 к Договору.

Представить проект ДПТ на утверждение Министерству в срок не позднее 120 (ста двадцати) календарных дней с момента вступления Договора в силу.

В случае отклонения проекта ДПТ и направления его на доработку Министерством доработанный проект представляется на утверждение в течение 30 (тридцати) рабочих дней.

Исполнение обязательства является одним из обязательных условий возникновения у Инвестора права на обращение за предоставлением земельных участков в аренду в составе Территории комплексного развития, которые находятся в государственной, муниципальной собственности и государственная собственность на которые не разграничена, без проведения торгов.

Обязательства по подготовке и представлению на утверждение ДПТ считаются исполненными с момента принятия Министерством решения об утверждении ДПТ (ППТ и ПМТ).

В случае несогласия Инвестора с решением об отклонении проекта ДПТ и направления его на доработку считается, что между Сторонами возник спор, подлежащий разрешению в соответствии с порядком разрешения споров между Сторонами, установленным разделом 7 Договора.

2.1.2. В течение 30 (тридцати) дней с момента утверждения ДПТ представить на согласование Министерству, Администрации план-график поэтапного освобождения земельных участков от обременений правами граждан и юридических лиц и сноса зданий (строений, сооружений), указанных в Приложении 2 к Договору, (далее – График сноса), предусматривающий освобождение земельных участков на Территории комплексного развития для дальнейшего использования в соответствии с утвержденной ДПТ и обеспечения строительства запланированных объектов.

Подписанный всеми сторонами участниками Договора График сноса вступает в силу с момента его учетной регистрации Министерством в качестве неотъемлемой части Договора.

2.1.3. Создать либо приобрести жилые помещения для их предоставления гражданам взамен жилых помещений, освобождаемых ими в соответствии с жилищным законодательством Российской Федерации.

Для обеспечения переселения из жилого помещения (комнаты) в коммунальной квартире, Инвестор обязуется предоставлять благоустроенную отдельную квартиру, общей площадью не меньше площади высвобождаемого в коммунальной квартире жилого помещения.

Нанимателю жилого помещения взамен освобождаемого им жилого помещения при наличии его письменного заявления может быть предоставлено Инвестором другое жилое помещение на праве собственности на основании договора передачи жилого помещения в собственность общая площадь, жилая площадь которого и количество комнат в котором не меньше общей площади, жилой площади освобождаемого жилого помещения и количества комнат в освобождаемом жилом помещении.

Созданные (приобретенные) благоустроенные жилые помещения должны соответствовать требованиям постановления Правительства Пензенской области от 29.07.2021 № 448-пП «О реализации отдельных положений федерального закона от 30.12.2020 № 494-ФЗ «О внесении изменений в градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях обеспечения комплексного развития территорий».

Максимальный срок исполнения обязательства – не позднее 2 (двух) лет с момента вступления Договора в силу.

Для обеспечения надлежащей организации исполнения обязательства и осуществления контроля за ходом его исполнения Инвестор обязуется в течении 30 (тридцати) дней с момента утверждения ДПТ представить на согласование Министерству, Администрации план-график передачи (поэтапной передачи) в муниципальную собственность благоустроенных жилых помещений для предоставления гражданам, выселяемым из жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма, договорам найма специализированного жилого помещения (График передачи).

Подписанный Министерством, Администрацией и Инвестором График передачи вступает в силу с момента его учетной регистрации Министерством в качестве неотъемлемой части Договора.

Исполнение обязательства (частичное исполнение) является одним из обязательных условий возникновения у Инвестора права на обращение за предоставлением земельных участков (одного из земельных участков) в составе Территории комплексного развития, находящихся в государственной, муниципальной собственности и государственная собственность на которые не разграничена, в аренду без проведения торгов.

Обязательство считается исполненным или частично исполненным (в случае поэтапного освобождения Территории комплексного развития от многоквартирных домов, подлежащих сносу) с момента подписания Инвестором и Администрацией акта приема-передачи жилых помещений с указанием количества квартир, комнат, квадратных метров общей жилой площади в размерах, необходимых для предоставления гражданам, выселяемым из предоставленных по договорам социального найма, договорам найма специализированного жилого помещения в составе всех многоквартирных домов из числа, указанных в Приложении 2 к настоящему Договору, в размерах, достаточных для обеспечения отселения указанных граждан из всех многоквартирных домов, подлежащих сносу, или их

отдельной части, освобождаемой в порядке очередности поэтапного освобождения, предусмотренного Графиком передачи и Графиком сноса.

2.1.4. Обеспечить заключение договоров, предусматривающих переход прав на жилые помещения, расположенные в многоквартирных домах, включенных в решение о комплексном развитии территории жилой застройки, в соответствии со статьей 32.1 Жилищного кодекса Российской Федерации.

В случае, если договор, предусматривающий переход права собственности на жилое помещение и подлежащий заключению в обязательном порядке в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, не был заключен в течение 45 (сорока пяти) дней со дня получения собственником жилого помещения проекта договора, предусматривающего переход права собственности на жилое помещение, заказным письмом с уведомлением о вручении, Инвестор обязан обратиться в суд с требованием одновременно о понуждении указанного собственника жилого помещения к заключению договора, предусматривающего переход права собственности на жилое помещение, об освобождении жилого помещения и о передаче его в собственность истцу. В исковом заявлении в обязательном порядке указываются адрес, общая и жилая площадь, количество комнат предоставляемого равнозначного жилого помещения или жилого помещения, предоставляемого с зачетом его стоимости при определении размера возмещения за освобождаемое жилое помещение, либо размер возмещения.

2.1.5. Собственникам жилых помещений в многоквартирных домах, отвечающих критериям, установленным субъектом Российской Федерации в соответствии с пунктом 2 части 2 статьи 65 ГрК РФ, и включенных в границы подлежащей комплексному развитию территории жилой застройки, взамен освобождаемых ими жилых помещений Инвестором предоставляется возмещение, определяемое в соответствии с частью 7 статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации, на день, предшествующий дню принятия решения о комплексном развитии территории жилой застройки.

В случае, если в передаваемом жилом помещении проживают несовершеннолетние, недееспособные или ограниченно дееспособные граждане, предоставление собственнику такого жилого помещения возмещения не допускается.

2.1.6. По заявлению собственника жилого помещения ему предоставляется взамен освобождаемого жилого помещения другое жилое помещение с зачетом его стоимости при определении размера возмещения за изымаемое жилое помещение.

По письменному заявлению собственников жилых помещений, расположенных в многоквартирных домах, включенных в решение о комплексном развитии территории жилой застройки в соответствии со статьей 32.1 Жилищного кодекса Российской Федерации предоставить за доплату жилые помещения большей площади и (или) жилые помещения, имеющие большее количество комнат, чем предложенные к предоставлению им равнозначные жилые помещения, в порядке, установленном нормативным правовым актом Пензенской области.

2.1.7. Обеспечить проведение работ и осуществление действий по образованию в соответствии с ПМТ земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства в соответствии с ППТ, и их кадастровый учет.

2.1.8. Осуществить отключение объектов недвижимого имущества, указанных в Приложении 2, от сетей инженерно-технического обеспечения за свой счет и снос

зданий (строений, сооружений) согласно Графику сноса, предусмотренному пунктом 2.1.2. Договора.

2.1.9. Осуществить строительство/реконструкцию и ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства, в соответствии с утвержденной ДПТ, определенными на основании этой документации этапами и максимальными сроками осуществления строительства, в том числе объектов коммунальной и транспортной инфраструктур, в соответствии с утвержденной ДПТ, определенными на основании этой документации этапами и максимальными сроками осуществления строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также с очередностью (этапностью) осуществления мероприятий по комплексному развитию такой территории.

2.1.10. Обеспечить в период действия настоящего Договора содержание Территории комплексного развития и осуществление мероприятий по ее благоустройству в соответствии с законодательством Российской Федерации (График благоустройства Территории комплексного развития, предусмотренный этапом 3 Приложения 5).

2.1.11. Не позднее 3 (трех) месяцев с момента получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию передать в муниципальную собственность безвозмездно вместе со всем комплектом правоустанавливающей и технической документации:

а) следующие объекты, строительство которых осуществлялось за счет средств Инвестора:

- 1) внутриквартальные (внутриплощадочные) сети теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения;
- 2) источники теплоснабжения, ЦТП;
- 3) очистные сооружения, КНС и т.п.;
- 4) объекты электросетевого хозяйства;
- 5) сети газораспределения и газопотребления (при централизованном газоснабжении);
- 6) сети ливневой канализации;
- 7) системы освещения улично-дорожной сети;
- 8) объекты инфраструктуры комплексной системы экстренного оповещения населения об угрозе возникновения или возникновении чрезвычайных ситуаций.

б) земельные участки, на которых расположены объекты, указанные в пункте а настоящего Договора.

2.1.12. Подать в орган регистрации прав без доверенности заявление о государственной регистрации права собственности муниципального образования города Пензы на объекты недвижимости, предусмотренные пунктом 1 части 5 статьи 68 ГрК РФ. В таком случае осуществление государственной регистрации права собственности Инвестора на передаваемые объекты не осуществляется.

2.1.13. Ежеквартально представлять в адрес Министерства сведения о ходе реализации Договора в соответствии с согласованной сторонами формой.

2.1.14. Сохранить существующие сети инженерного обеспечения Территории комплексного развития либо обеспечить временными инженерными системами обеспечения до введения в эксплуатацию вновь построенных инженерных сетей, для жизнеобеспечения объектов, расположенных на Территории комплексного развития.

2.1.15. Не позднее 2 (двух) лет до дня истечения срока настоящего договора подать заявление в Администрацию о предоставлении земельных участков, находящихся в неразграниченной государственной собственности или в муниципальной собственности, предоставление которых осуществляется без проведения торгов.

Право на подачу заявления о предоставлении для строительства в границах Территории комплексного развития земельных участков, которые находятся в муниципальной собственности или государственная собственность на которые не разграничена и которые не предоставлены в пользование и владение физическим и юридическим лицам, без проведения торгов возникает у Инвестора в отношении земельных участков, сформированных и поставленных на кадастровый учет в соответствии с утвержденным проектом ПМТ.

2.2. В рамках реализации настоящего Договора Администрация обязуется:

2.2.1. Обеспечить в сроки, установленные законодательством Российской Федерации предоставление Инвестору без проведения торгов уполномоченными органами в соответствии с земельным законодательством в аренду соответствующие земельные участки, сформированные на основании утвержденного ПМТ в целях строительства объектов коммунальной и транспортной инфраструктур, иных объектов капитального строительства в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории на основании заявлений, поданных и оформленных Инвесторов в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации.

2.2.2. Не позднее 120 (ста двадцати) календарных дней с даты подписания Акта приема-передачи жилых помещений, указанного в последнем абзаце пункта 2.1.3. настоящего Договора, обеспечить:

- оформление в муниципальную собственность жилых помещений, передаваемых Инвестором Администрации во исполнение обязательств, предусмотренных пунктом 2.1.3. настоящего Договора;

- выселение нанимателей из жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма, договорам найма специализированного жилого помещения, в составе многоквартирных домов, подлежащих сносу, с расторжением таких договоров в установленном порядке.

Обязательство считается исполненным с момента расторжения всех договоров социального найма и договоров найма специализированного жилого помещения в соответствующих многоквартирных домах, подлежащих сносу, и прекращения прав нанимателей таких помещений в отношении владения и пользования соответствующими земельными участками, на которых расположены такие дома.

2.2.3. В месячный срок с момента исполнения Инвестором обязательства, предусмотренного пунктом 2.1.11. настоящего Договора, принять у Инвестора по акту приема-передачи вместе с необходимыми правоустанавливающими документами и технической документацией подлежащие оформлению в муниципальную собственность соответствующие объекты коммунальной и транспортной инфраструктуры, предназначенные для обеспечения Территории комплексного развития и указанные в пункте 2.1.11. настоящего Договора.

2.2.4. Нанимателю жилого помещения взамен освобождаемого им жилого помещения предоставить другое жилое помещение по договору социального найма,

общая площадь, жилая площадь которого и количество комнат в котором не меньше общей площади, жилой площади освобождаемого жилого помещения и количества комнат в освобождаемом жилом помещении.

2.2.5. Собственники жилых помещений и наниматели жилых помещений, которые были приняты на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, и которым были предоставлены другие жилые помещения по договорам социального найма или в собственность, сохраняют право состоять на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации.

2.2.6. Обеспечить при необходимости выдачу разрешений на использование земель, государственная собственность на которые не разграничена, и земельных участков, находящихся в муниципальной собственности.

Выдача разрешений на использование земель, государственная собственность на которые не разграничена, и (или) земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, осуществляется в порядке и сроки, установленные земельным законодательством, актами, содержащими нормы земельного права, административными регламентами, при условии подачи Инвестором соответствующих заявлений в Администрацию.

2.3. В рамках реализации настоящего Договора Управление обязуется:

2.3.1. В срок, установленный соответствующим регламентом, заключить договоры аренды на земельные участки, сформированные на основании утвержденного ПМТ в целях строительства объектов коммунальной и транспортной инфраструктур, иных объектов капитального строительства в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории на основании заявлений, поданных и оформленных Инвестором в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации.

2.3.2. Осуществить контроль за внесением платежей в сроки, установленные пунктом 1.2.1. настоящего Договора.

2.4. В рамках реализации настоящего Договора Министерство обязуется:

2.4.1. Утвердить документацию по планировке Территории комплексного развития, подготовленную Инвестором в соответствии условиями обязательства, установленного пунктом 2.1.1 настоящего Договора в срок, установленный соответствующим регламентом.

2.4.2. Обеспечить выдачу разрешения на строительство/реконструкцию объектов капитального строительства, разрешения на ввод объектов капитального строительства в эксплуатацию.

2.5. Министерство, Управление и Администрация вправе:

2.5.1. Осуществлять контроль за ходом исполнения Инвестором обязательств по Договору в соответствии с условиями выполнения обязательств, предусмотренными согласованными Сторонами планами и графиками.

2.5.2. Требовать от Инвестора устранения выявленных нарушений и отклонений от существующих договоренностей.

2.5.3. В случаях, если полномочия, необходимые для выполнения обязательств договора о комплексном развитии территории отнесены к полномочиям иных

органов, Администрация вправе заключить соглашение о взаимном признании обязательств по настоящему Договору.

3. Срок действия Договора. Сроки исполнения обязательств

3.1. Настоящий договор вступает в силу со дня его подписания всеми Сторонами и действует до исполнения Сторонами всех обязательств по настоящему Договору.

3.2. Предельный срок действия Договора определен Сторонами – 5 (пять) лет с момента вступления Договора в силу. Окончание срока действия настоящего Договора не влечет прекращения неисполненных обязательств сторон, не освобождает стороны от ответственности за нарушения, если таковые имели место при исполнении условий настоящего Договора.

3.3. До вступления Договора в законную силу любые действия Сторон, направленные на выполнение условий Договора, осуществляются ими на свой риск и под свою ответственность.

3.4. Все действия, необходимые для обеспечения комплексного развития территории в соответствии с утвержденной ДПТ, в том числе: разработка необходимой документации; изменение видов разрешенного использования земельных участков; установление сервитутов; формирование и кадастровый учет земельных участков для нового строительства; снос зданий и сооружений; разработка проектной документации; осуществление строительства и ввод в эксплуатацию вновь построенных и реконструированных объектов, должны осуществляться с учетом предельных сроков выполнения обязательств и в соответствии со сроками, определенными сторонами в графике реализации этапов и мероприятий комплексного развития Территории (Приложение 5).

3.5. Для обеспечения надлежащей организации исполнения обязательств и контроля за ходом их исполнения Инвестор в течении 30 (тридцати) рабочих дней с момента утверждения ДПТ разрабатывает и представляет на согласование Министерству План-график реализации комплексного развития территории, в том числе График благоустройства Территории комплексного развития, предусмотренные Приложением 5, разработанные в соответствии с положением об очередности планируемого развития территории, предусмотренной утвержденным ППТ. Указанные графики вступают в силу с момента их учетной регистрации в качестве неотъемлемой части Договора.

3.6. Лицо, являющееся должником в соответствующем обязательстве, вправе исполнить обязательство до истечения указанного в нем предельного срока исполнения. Если это не противоречит условиям Договора, стороны обязуются принимать все необходимые меры и действия для досрочного исполнения обязательств должником, включая принятие досрочно исполненного, при условиях: соблюдение законности действий, обеспечение надлежащего качества их результата, отсутствие дополнительных обременений для принимающей стороны.

4. Ответственность сторон

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

4.2. В случае неисполнения Инвестором обязательств, предусмотренных пунктом 2.1.9 настоящего Договора, в части объектов, указанных в пункте 2.1.11. настоящего Договора, в установленный срок, Управление вправе предъявить требования, а Инвестор обязан уплатить Управлению неустойку (пени), которая начисляется за каждый день просрочки исполнения указанных выше обязательств, начиная со следующего после дня истечения срока исполнения обязательства, и определяется ключевой ставкой Центрального Банка Российской Федерации, действующей на дату уплаты пеней от расчетной сметной стоимости строительства (создания) конкретного объекта, по которому Инвестором допущено нарушение сроков исполнения, в отношении каждого из обязательств, по которому допущено нарушение срока исполнения.

4.3. В случае неисполнения Инвестором обязательств, предусмотренных пунктами 2.1.2. - 2.1.4., 2.1.8., 2.1.10., 2.1.11, 3.5. настоящего Договора в установленный срок, Администрация вправе предъявить требования, а Инвестор обязан уплатить Администрации неустойку (пени), которая начисляется за каждый день просрочки исполнения указанных выше обязательств, начиная со следующего после дня истечения срока исполнения обязательства, и определяется ключевой ставкой Центрального Банка Российской Федерации, действующей на дату уплаты пеней от Цены права на заключение договора, указанной в пункте 1.2. настоящего Договора, в отношении каждого из обязательств, по которому допущено нарушение срока исполнения..

4.4. Инвестор освобождается от уплаты неустойки (пени), если докажет, что неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательства, предусмотренного Договором, произошло вследствие непреодолимой силы или по вине другой Стороны.

5. Прочие условия

5.1. Прекращение существования земельного участка, расположенного в границах Территории комплексного развития, в отношении которой заключен настоящий Договор, в связи с его разделом или возникновением у третьих лиц прав на земельные участки, образованные из такого земельного участка, не является основанием для прекращения прав и обязанностей, определенных настоящим Договором.

5.2. Право собственности на объекты капитального строительства, линейные объекты, созданные Инвестором в соответствии с настоящим Договором за свой счет, возникает у Инвестора, за исключением объектов, подлежащих в соответствии с настоящим договором к передаче в муниципальную собственность.

5.3. Инвестор, заключивший настоящий Договор не вправе уступать принадлежащее ему право аренды земельного участка (земельных участков),

предоставленного для целей комплексного развития территории.

5.4. Инвестор не вправе передавать свои права и обязанности, предусмотренные настоящим Договором, иному лицу.

5.5. Инвестор вправе привлечь к исполнению Договора иное лицо (лиц) 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 им лица (лиц) Инвестор отвечает как за свои собственные действия (бездействие).

5.6. Инвестор вправе передать предоставленные ему для целей комплексного развития территории земельные участки или их части в субаренду привлеченному к исполнению договора лицу или лицам без согласия арендодателя таких земельных участков на срок, не превышающий срок их аренды, с возложением на такое лицо (лиц) обязательств по выполнению определенного вида или отдельных этапов работ либо по финансированию затрат, связанных с исполнением Договора.

5.7. Отказ Инвестора от исполнения Договора влечет прекращение права аренды земельных участков, предоставленных им для целей комплексного развития территории, а также прекращение субаренды земельных участков в случае предоставления их или их части в субаренду в соответствии с пунктом 5.6. настоящего Договора.

5.8. В случае одностороннего отказа Администрации от исполнения настоящего Договора, предусмотренного пунктом 7.5.1. настоящего Договора право аренды земельных участков, предоставленных для целей комплексного развития территории, подлежит досрочному прекращению путем одностороннего отказа от договоров аренды таких земельных участков.

6. Форс-мажор

6.1. Ни одна из Сторон настоящего Договора не несет ответственности перед другой Стороной за неисполнение обязательств, обусловленное обстоятельствами, возникшими помимо воли и желания Сторон и которые нельзя предвидеть или предотвратить (далее - Непреодолимая сила), включая объявленную или фактическую войну, гражданские волнения, эпидемии, блокаду, землетрясения, наводнения, пожары и другие стихийные бедствия. Документ, выданный соответствующим компетентным органом, является достаточным подтверждением наличия и продолжительности действия Непреодолимой силы.

6.2. Сторона, которая не исполняет свои обязательства вследствие действия Непреодолимой силы, должна немедленно известить другую Сторону о наступлении указанных обстоятельств и их влиянии на исполнение обязательств по Договору.

7. Изменение Договора и разрешение споров

7.1. Изменение Договора осуществляется посредством заключения Сторонами дополнительного соглашения к Договору.

7.2. Изменения Договора вступают в силу с момента подписания

дополнительного соглашения к Договору, предусматривающего эти изменения.

7.3. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в тексте Договора, будут разрешаться путем переговоров на основе действующего законодательства.

7.4. В случае неурегулирования в процессе переговоров спорных вопросов разногласия разрешаются в Арбитражном суде Пензенской области.

7.5. Стороны имеют право на односторонний отказ от Договора, влекущий в силу части 2 статьи 450.1 Гражданского кодекса Российской Федерации расторжение настоящего Договора:

7.5.1. Министерство и Администрация в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Инвестором обязательств, предусмотренных пунктами 2.1.1., 2.1.3., 2.1.4., 2.1.9., 2.1.11., 2.1.12.

7.5.2. Инвестор в случае неисполнения Министерством и Администрацией обязательств, предусмотренных пунктами 2.2.1., 2.4.1

7.6. Односторонний отказ может быть обжалован в арбитражном суде в порядке, предусмотренном Арбитражным процессуальным кодексом Российской Федерации.

7.7. Договор считается расторгнутым по истечении 30 (тридцати) дневного срока с момента официального уведомления другой Стороны о принятии соответствующей Стороной одностороннего отказа от исполнения Договора, если до истечения этого срока не будет направлено в арбитражный суд исковое заявление об оспаривании этого одностороннего отказа.

8. Заключительные положения

8.1. Настоящий Договор составлен в 4 (четыре) экземплярах, по одному экземпляру каждой из Сторон.

8.2. При изменении реквизитов Стороны обязаны уведомлять друг друга в письменном виде заказной корреспонденцией с уведомлением о вручении в течение 10 (десяти) дней со дня внесения изменений.

В случае если реквизиты Стороны изменились, и эта Сторона не уведомила об этом другие Стороны или одну из Сторон в порядке, установленном Договором, то Сторона, нарушившая требование, установленное первым абзацем настоящего пункта Договора, будет считаться уведомленной надлежащим образом, если при направлении корреспонденции в адрес указанной Стороне другая Сторона или другие Стороны использовали устаревшие реквизиты, указанные в разделе 10 настоящего Договора.

9. Документы, являющиеся неотъемлемой частью настоящего договора

9.1. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются:

9.1.1. Упомянутые в тексте Договора и Дополнительных соглашениях приложения, в том числе:

1) Приложение 1. Схема границ территории жилой застройки и перечень

координат характерных точек этих границ;

2) Приложение 2. Адресный перечень расположенных на Территории многоквартирных жилых домов, подлежащих сносу в рамках реализации Договора, и их отдельные характеристики;

3) Приложение 3. Ограничения комплексного развития территории жилой застройки;

4) Приложение 4. Требования к комплексному развитию территории жилой застройки;

5) приложение 5. Форма графика реализации этапов и мероприятий комплексном развитии территории жилой застройки

9.1.2. Все документы, уточняющие условия исполнения обязательств и подтверждающие их исполнение, становятся неотъемлемой частью Договора с момента их учетной регистрации.

10. Адреса и реквизиты сторон

МИНИСТЕРСТВО _____

УПРАВЛЕНИЕ _____

АДМИНИСТРАЦИЯ _____

ИНВЕСТОР _____

Приложение 1

к договору

о комплексном развитии территории

жилой застройки

(указать реквизиты)

СХЕМА ГРАНИЦ ТЕРРИТОРИИ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ И ПЕРЕЧЕНЬ КООРДИНАТ ХАРАКТЕРНЫХ ТОЧЕК ЭТИХ ГРАНИЦ



Номер поворотной точки	Координата X	Координата Y
1	2	3
1	2232837,102	380502,7278
2	2232925,953	380485,801
3	2232938,212	380484,1306
4	2232937,687	380460,0766
5	2232930,165	380458,9074
6	2232857,394	380445,7668
7	2232862,158	380413,3051
8	2232734,943	380392,5364
9	2232734,391	380395,7658
10	2232698,719	380389,9194

11	2232693,565	380418,0936
12	2232730,395	380424,5526
13	2232729,735	380429,5081
14	2232749,704	380432,7376
15	2232746,138	380467,0924
16	2232770,521	380471,4354
17	2232770,171	380461,4687
18	2232777,209	380460,9675
19	2232811,71	380464,6981
20	2232814,509	380451,6132
21	2232845,418	380457,2926
22	2232837,102	380502,7278

Приложение 2**к договору****о комплексном развитии территории****жилой застройки**

_____ (указать реквизиты)

**АДРЕСНЫЙ ПЕРЕЧЕНЬ РАСПОЛОЖЕННЫХ НА ТЕРРИТОРИИ МНОГОКВАРТИРНЫХ ЖИЛЫХ ДОМОВ,
ПОДЛЕЖАЩИХ СНОСУ В РАМКАХ РЕАЛИЗАЦИИ ДОГОВОРА, И ИХ ОТДЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ**

Таблица 1 - Перечень многоквартирных домов (МКД), которые не признаны аварийными, соответствуют критериям, установленным Постановлением Правительства Пензенской области от 19.08.2021 № 513-пП «Об определении критериев соответствия объектов недвижимого имущества, расположенных на земельных участках в границах застроенной территории, в отношении которой осуществляется комплексное развитие жилой застройки в Пензенской области», и подлежат сносу или реконструкции

№	Адрес	Кадастровые	Площадь	Этажная	Вид собственности	Критерий	Основание	Количество / суммарная	в том числе:	Количество граждан, переселяемых из жилых	Наличие обремен	Способ формы	Предусмотренное
---	-------	-------------	---------	---------	-------------------	----------	-----------	------------------------	--------------	---	-----------------	--------------	-----------------

	МКД	номера МКД и земельного участка, на котором расположен МКД (при наличии)	земельного участка, на котором расположен МКД (если земельный участок образован)	площадь МКД	земельный участок, на котором расположен МКД	к которому соответствует МКД	соответствии с которым МКД соответствует критерию и подлежит сносу или реконструкции (наименование, реквизиты заключения специализированной организации, которая провела обследование)	площадь помещений в МКД		количество/ суммарная площадь помещений в частной собственности		количество/ суммарная площадь помещений в муниципальной или государственной собственности		помещений в МКД, занимаемых на основании:			земельного участка, на котором расположен МКД	реставрация фонда капитального ремонта МКД	мероприятие: снос или реконструкция (указать)
								жилые помещения	нежилые помещения	жилые помещения	нежилые помещения	жилые помещения	нежилые помещения	права собственности	договора социального найма	иных видов договоров в найма жилого помещения государственного, муниципального жилищного фонда			
1	г. Пенза, ул. Новозаказанская, 41	58:29:2009016:76 58:29:2009016:313	1060	260,9	Общая долевая собственность	отсутствие централизованных систем инженерно-технического обеспечения (водоотведение)	-	5/252,1	-	5/252,1	-	-	-	15	-	-	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано	-	снос
2	г. Пенза, ул. Новозаказанская, 41	58:29:2009016:94 58:29:200	1375	249,8	Сведения о зарегистрированных	отсутствие централизованных	-	6/249,8	-	4/123,7	-	2/126,1	-	7	3	-	Ограничение прав и обременение	-	снос

	- Каза нская , 39	9016:365			х правах, отсутству ют	систем инженерн о- техническ ого обеспечен ия (водоотве дение)											ение объекта недвижи мости: не зарегист рировано		
--	----------------------------	----------	--	--	------------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Приложение 3
к договору
о комплексном развитии территории
жилой застройки
 _____ (указать реквизиты)

ОГРАНИЧЕНИЯ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ

Таблица 1 - Перечень и содержание ограничений использования, обременений прав, содержащихся в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества Единого государственного реестра недвижимости, на земельные участки, иные объекты недвижимого имущества, расположенные на Территории

№	Кадастровый номер земельного участка/иного объекта недвижимости	Площадь земельного участка/площадь или протяженность иного объекта недвижимости	Вид собственности на земельный участок/иной объект недвижимости	Вид разрешенного использования земельного участка	Наименование ограничения / обременения прав на земельный участок/иной объект недвижимости	Основание возникновения ограничения/обременения прав (наименование, реквизиты акта, решения,	Реквизиты внесения сведений в ЕГРН
---	---	---	---	---	---	--	------------------------------------

						договора и др.)	
1.	58:29:2009016:76	1 060 кв.м	Общая долевая собственность	Для размещения малоэтажного многоквартирного жилого дома			
2.	58:29:2009016:94	1 375 кв.м	Сведения о зарегистрированных правах, отсутствуют (общая долевая собственность в силу Жилищного кодекса РФ)	Для размещения одноэтажного многоквартирного жилого дома			
3.	58:29:2009016:31 75	9 082 кв.м	Сведения о зарегистрированных правах отсутствуют	Многоквартирные жилые дома выше 5 этажей с встроенными (первый, второй этажи) и/или пристроенными объектами социально-бытового обслуживания, административными и торговыми помещениями			
4.	58:29:2009016:31	260,9 кв.м	Сведения о	-			

	3		зарегистрированн ых правах отсутствуют				
5.	58:29:2009016:36 5	246,1 кв.м	Сведения о зарегистрированн ых правах отсутствуют	-			
	58:29:2009016:66 5	81,5 кв.м	Общая долевая собственность	-			
	58:29:2009016:66 2	25,3 кв.м	Общая долевая собственность	-			
	58:29:2009016:66 0	24,7 кв.м	Общая долевая собственность	-			
	58:29:2009016:66 1	82,6 кв.м	Общая долевая собственность	-			
	58:29:2009016:66 4	38 кв.м	Собственность	-			
	58:29:2009016:14 15	26,6 кв.м	Общая долевая собственность	-			
	58:29:2009016:14 13	77,1 кв.м	Муниципальная собственность (Договор № 120 от 15.06.2021)	-			
	58:29:2009016:14 10	25,6 кв.м	Общая долевая собственность	-			
	58:29:2009016:14 11	25,3 кв.м	Собственность	-			

	58:29:2009016:14 14	46,2 кв.м	Собственность	-			
	58:29:2009016:14 12	49 кв.м	Муниципальная собственность (Договор социального найма № 1046/16 от 13.12.2016)	-			

Таблица 2 - Сведения о зонах с особыми условиями использования территории (ЗОУИТ) на Территории

№	Наименование ЗОУИТ	Наличие (+) /отсутствие (-) в границах Территории	Наименование и реквизиты решения об установлении ЗОУИТ	Реквизиты внесения сведений о ЗОУИТ в ЕГРН (при наличии сведений в ЕГРН)	Содержание ограничений использования земельных участков в ЗОУИТ
1.	Зона охраны объектов культурного наследия	-	-	-	-
2.	Защитная зона объекта культурного наследия	-	-	-	-
3.	Охранная зона объектов электроэнергетики (объектов электросетевого хозяйства и объектов по производству электрической энергии)	+	Постановление Правительства РФ от 24.02.2009	Сведения отсутствуют	Ограничения согласно пп. 8-11 постановления Правительства РФ

			№160		от 24.02.2009 №160
4.	Охранная зона железных дорог	-	-	-	-
5.	Придорожные полосы автомобильных дорог	-		-	-
6.	Охранная зона трубопроводов (газопроводов, нефтепроводов и нефтепродуктопроводов, аммиакопроводов)	+	Постановление Правительства РФ от 20.11.2000 № 878	Сведения отсутствуют	Ограничения согласно постановлению Правительства РФ от 20.11.2000 № 878
7.	Охранная зона линий и сооружений связи	-	-	-	-
8.	Приаэродромная территория	+	Приказ Росавиации от 04.02.2020 № 98-П	Сведения отсутствуют	Ограничения согласно приказ Росавиации от 04.02.2020 № 98-П
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 (государственного природного заповедника, национального парка, природного парка, памятника природы)	-	-	-	-
12.	Охранная зона стационарных пунктов	-	-	-	-

	наблюдений за состоянием окружающей среды, ее загрязнением				
13.	Водоохранная зона	-	-	-	-
14.	Прибрежная защитная полоса	-	-	-	-
15.	Округ санитарной (горно-санитарной) охраны лечебно-оздоровительных местностей, курортов и природных лечебных ресурсов	-	-	-	-
16.	Зона санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, а также устанавливаемая в случаях, предусмотренных Водным кодексом Российской Федерации, в отношении подземных водных объектов зона специальной охраны	-	-	-	-
17.	Зона затопления и подтопления	+	Приказ от 25.06.2020 № 355	Сведения отсутствуют	ст.67.1 Водного Кодекса РФ
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 (газопроводов, нефтепроводов и нефтепродуктопроводов, аммиакопроводов)	-	-	-	-
26.	Охранная зона гидроэнергетического объекта	-	-	-	-
27.	Охранная зона объектов инфраструктуры метрополитена	-	-	-	-
28.	Охранная зона тепловых сетей	-	-	-	-

Приложение 4**к договору****о комплексном развитии территории****жилой застройки**

_____ (указать реквизиты)

**ТРЕБОВАНИЯ К КОМПЛЕКСНОМУ РАЗВИТИЮ ТЕРРИТОРИИ
ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ**

**Территориальная зона Ж-4 - зона застройки многоэтажными
многоквартирными домами**

1. Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные в градостроительных регламентах, применительно к территориальной зоне Ж-4, указаны в таблице № 1.

Таблица № 1

N п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Код
1	2	3
1	Среднеэтажная жилая застройка	2.5
2	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	2.6
3	Хранение автотранспорта	2.7.1
4	Размещение гаражей для собственных нужд <*>	2.7.2
5	Коммунальное обслуживание	3.1
6	Социальное обслуживание	3.2
7	Бытовое обслуживание	3.3
8	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1
9	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1
10	Среднее и высшее профессиональное образование	3.5.2

11	Объекты культурно-досуговой деятельности	3.6.1
12	Общественное управление	3.8
13	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	3.10.1
14	Деловое управление	4.1
15	Магазины	4.4
16	Банковская и страховая деятельность	4.5
17	Общественное питание	4.6
18	Гостиничное обслуживание	4.7
19	Развлекательные мероприятия	4.8.1
20	Обеспечение занятий спортом в помещениях	5.1.2
21	Площадки для занятий спортом	5.1.3
22	Обслуживание перевозок пассажиров	7.2.2
23	Стоянки транспорта общего пользования	7.2.3
24	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3
25	Историко-культурная деятельность	9.3
26	Общее пользование водными объектами	11.1
27	Специальное пользование водными объектами	11.2
28	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0

Примечание:

<*> - для гаражей, являющихся объектом капитального строительства и возведенных до введения Градостроительного [кодекса](#) РФ от 29.12.2004 № 190-ФЗ.

2. Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные в градостроительных регламентах, применительно к территориальной зоне Ж-4, указаны в таблице № 2.

Таблица № 2

N п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Код
1	2	3
1	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	2.1.1
2	Стационарное медицинское обслуживание	3.4.2
3	Религиозное использование	3.7
4	Рынки	4.3

3. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные в градостроительных регламентах, применительно к территориальной зоне Ж-4, указаны в таблице № 3.

Таблица № 3

N п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Код
1	2	3
1	Служебные гаражи	4.9

4. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для территориальной зоны Ж-4:

4.1. В случае, если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах зон с особыми условиями использования территорий, правовой режим использования и застройки земельного участка определяется градостроительными регламентами и совокупностью ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации. Если установленные в порядке, предусмотренном действующим законодательством, ограничения относятся к одному и тому же параметру (требованию), применению подлежат более строгие ограничения.

4.2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению, за исключением площади.

1) Предельные параметры застройки для вида разрешенного использования с кодом 2.6 "Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)":

а) предельная (минимальная и (или) максимальная) площадь земельных участков:

- минимальная площадь - 2000 кв. м;
- максимальная площадь - не подлежит установлению;

б) максимальный процент застройки территории (с учетом выступающих частей конструкций объекта капитального строительства, без учета подземной части объекта капитального строительства) - 60% от площади земельного участка;

в) минимальный и (или) максимальный процент благоустройства территории:

- минимальный процент благоустройства территории - 40% от площади земельного участка;
- максимальный процент благоустройства - не устанавливается;

г) предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:

- этажность - 9 этажей и выше;

д) минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых строительство зданий, строений, сооружений запрещено:

- со стороны улично-дорожной сети - 2 м;
- со стороны смежных земельных участков - 2 м.

2) Предельные параметры застройки для вида разрешенного использования с кодом 2.5 "Среднеэтажная жилая застройка":

а) предельная (минимальная и (или) максимальная) площадь земельных участков:

- минимальная площадь - 2000 кв. м;
- максимальная площадь - не подлежит установлению;

б) максимальный процент застройки территории (с учетом выступающих частей конструкций объекта капитального строительства, без учета подземной части объекта капитального строительства) - 60% от площади земельного участка;

в) минимальный и (или) максимальный процент благоустройства территории:

- минимальный процент благоустройства территории - 40% от площади земельного участка;

- максимальный процент благоустройства - не устанавливается;

г) минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых строительство зданий, строений, сооружений запрещено:

- со стороны улично-дорожной сети - 2 м;

- со стороны смежных земельных участков - 2 м;

- со стороны смежных участков, при условии примыкания жилых домов друг к другу при соблюдении технических регламентов - 0;

д) предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:

- этажность - не выше 8 этажей, включая мансардный.

3) Предельные параметры застройки для вида разрешенного использования с кодом 2.1.1 "Малоэтажная многоквартирная жилая застройка":

а) предельная (минимальная и (или) максимальная) площадь земельных участков:

- минимальная площадь - 1000 кв. м;

- максимальная площадь - не подлежит установлению;

б) максимальный процент застройки участка (с учетом выступающих частей конструкций объекта капитального строительства, без учета подземной части объекта капитального строительства) - 50% от площади земельного участка;

в) минимальный и (или) максимальный процент благоустройства территории:

- минимальный процент благоустройства территории - 40% от площади земельного участка;

- максимальный процент благоустройства - не устанавливается;

г) предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:

- этажность - до 4 этажей, включая мансардный;
- предельная высота зданий, строений, сооружений - до 20 м;

д) минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

- со стороны улично-дорожной сети - 3 м;
- со стороны смежных земельных участков - 2 м;
- со стороны смежных участков, при условии примыкания жилых домов друг к другу при соблюдении технических регламентов - 0.

4) Предельные параметры застройки для вида разрешенного использования с кодом 3.1 "Коммунальное обслуживание":

а) предельная (минимальная и (или) максимальная) площадь земельных участков:

- минимальная площадь земельного участка - 4 кв. м;
- максимальная площадь земельного участка - не подлежит установлению;

б) предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:

- предельная высота зданий - 15 м;
- предельная высота сооружений - 40 м;
- этажность - не более 2 этажей;

в) максимальный процент застройки территории (с учетом выступающих частей конструкций объекта капитального строительства, без учета подземной части объекта капитального строительства) - 80%;

г) минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

- сооружений - 0,5 м;
- зданий - 2,0 м;

д) максимальная площадь земельного участка, занимаемая объектами, указанными в [части 3](#) настоящей статьи - 20% от площади земельного участка.

5) Для всех видов разрешенного использования за исключением тех, которые указаны в [пунктах 1, 2, 3, 4](#) настоящей части:

а) предельная (минимальная и (или) максимальная) площадь земельных участков не подлежит установлению;

б) максимальный процент застройки территории (с учетом выступающих частей конструкций объекта капитального строительства, без учета подземной части объекта капитального строительства) - 70%;

в) минимальный и (или) максимальный процент благоустройства территории - не устанавливается;

г) предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:

- этажность - не больше 10 этажей;

д) минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

- со стороны смежных земельных участков - 2 м;

- для границ земельного участка, смежных с территориями общего пользования либо совпадающих с красными линиями - 0 м;

е) максимальная площадь земельного участка, занимаемая объектами, указанными в [части 3](#) настоящей статьи - 30% от площади земельного участка.

5. В границах территориальной зоны Ж-4, применительно к которой, предусматривается осуществление комплексного развития территории, расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения, устанавливаются в статье 47 Правил землепользования и застройки города Пензы, утвержденных приказом Министерства градостроительства и архитектуры Пензенской области от 20.05.2022 № 46/ОД.

Таблица 4 – Техничко-экономические показатели планируемой застройки Территории жилой застройки

Ориентировочные показатели	Территория жилой застройки
Площадь территории	1,20 га
Максимальный процент застройки территории (с учетом выступающих частей конструкций объекта капитального строительства, без учета подземной части объекта капитального строительства)	60% от площади земельного участка
Минимальный процент благоустройства территории	40% от площади земельного участка
Площадь застройки	1272 кв.м.
Плотность населения	476 чел/га
Коэффициент плотности застройки	1,34
Максимальная этажность	9 этажей и выше
Общий объем строительства	16,5 тыс. кв.м.

Приложение 5
к договору
о комплексном развитии территории
жилой застройки
 _____ (указать реквизиты)

**ФОРМА ГРАФИКА РЕАЛИЗАЦИИ ЭТАПОВ И МЕРОПРИЯТИЙ КОМПЛЕКСНОМ РАЗВИТИИ ТЕРРИТОРИИ
 ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ**

№	Наименование мероприятия	Сторона Договора, к обязательствам которой относится осуществление мероприятия	Предельный срок реализации мероприятия		
			Дата	Дата	Дата
ЭТАП I. МЕРОПРИЯТИЯ ПО ОБЕСПЕЧЕНИЮ ПЕРЕХОДА ПРАВ НА ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОСТИ НА ТЕРРИТОРИИ В ЦЕЛЯХ ЕЕ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ					
I.A. Мероприятия в отношении указанных в таблице 1 Приложения 2 к Договору «Перечень многоквартирных домов (МКД-К), которые не признаны аварийными, соответствуют критериям, установленным Постановлением Правительства Пензенской области от 19.08.2021 № 513-пП «Об определении критериев соответствия объектов недвижимого имущества, расположенных на земельных участках в границах застроенной территории, в отношении которой осуществляется комплексное развитие жилой застройки в					

Пензенской области», и подлежат сносу или реконструкции»				
1.	Заклучить с собственниками жилых помещений в МКД-К договоры, предусматривающие переход права собственности на жилое помещение, в соответствии со статьей 32.1 Жилищного кодекса Российской Федерации и нормативными правовыми актами Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципальными правовыми актами о предоставлении дополнительных мер поддержки по обеспечению жилыми помещениями собственников жилых помещений в МКД-К (при наличии таких актов)	Инвестор		
2.	Выполнить обязательства по договорам, предусматривающим переход права собственности на жилое помещение в МКД-К, в том числе:			
	выплатить собственникам жилых помещений (за исключением жилых помещений в государственной, муниципальной собственности) взамен освобождаемых ими жилых помещений возмещения, или предоставить им другое жилое помещение с зачетом его стоимости при определении размера возмещения, или предоставить равнозначное жилое помещение (в случае, если такое право собственника предусмотрено нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации)	Инвестор		
	создать или приобрести благоустроенные жилые помещения для их предоставления по договору социального найма, договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования, договору найма	Инвестор		

	специализированного жилого помещения нанимателям жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда в МКД-К или на основании письменного заявления нанимателя для предоставления ему жилого помещения на праве собственности и передать такие жилые помещения муниципальному образованию				
	предоставить или обеспечить предоставление жилых помещений, переданных Инвестором муниципальному образованию, по договору социального найма, договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования нанимателям жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда в МКД-К, в том числе урегулировать право собственности на такие предоставляемые жилые помещения с иными публично-правовыми образованиями, в собственности которых находились жилые помещения в МКД-К	Администрация			
3.	Разработать и представить на согласование Министерству, Администрации план-график передачи (поэтапной передачи) в муниципальную собственность благоустроенных жилых помещений для предоставления гражданам, выселяемым из жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма, договорам найма специализированного жилого помещения (График передачи)	Инвестор			
ЭТАП II. МЕРОПРИЯТИЯ ПО СНОСУ И СТРОИТЕЛЬСТВУ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА					

4.	Подготовка и утверждение документации по планировке территории комплексного развития	Инвестор Министерство			
5.	Предоставить Инвестору в соответствии с земельным законодательством в аренду без проведения торгов земельные участки, которые находятся в муниципальной собственности или государственная собственность на которые не разграничена и которые не обременены правами третьих лиц, в целях строительства объектов в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории (в случае, если их строительство относится к обязательствам Инвестора по Договору, и после выполнения Инвестором обязательства, предусмотренного пунктом 2.1.1 Договора)	Управление Администрация			
6.	Выдать в соответствии с требованиями действующего законодательства Инвестору разрешения на использование земель, государственная собственность на которые не разграничена и земельных участков, находящихся в муниципальной собственности.	Администрация			
7.	Выдать в соответствии с требованиями действующего законодательства Инвестору градостроительные планы земельных участков, разрешения на строительство/реконструкцию объектов капитального строительства, разрешения на ввод объектов капитального строительства в эксплуатацию и другие разрешения, необходимые для осуществления Инвестором его обязательств по Договору	Министерство			

8.	Осуществить мероприятия по сносу объектов капитального строительства, подлежащих сносу в соответствии с Приложением 2 к Договору	Инвестор			
9.	Обеспечить строительство и (или) реконструкцию за границами Территории объектов транспортной, инженерной инфраструктур, необходимых для реализации решения о комплексном развитии Территории	Инвестор			
10.	Осуществить мероприятия по строительству многоквартирного дома (домов), в которых все жилые помещения или минимальное количество жилых помещений соответствуют условиям отнесения к стандартному жилью в соответствии с пунктом 2.1.3 Договора	Инвестор			
11.	Разработать и представить на согласование Министерству, Администрации план-график поэтапного освобождения земельных участков от обременений правами граждан и юридических лиц и сноса зданий (строений, сооружений) (График сноса)	Инвестор			
12.	Разработать и представить на согласование Министерству, Администрации план-график переселения граждан из жилых помещений, отвечающих критериям, предусмотренным постановлением Правительства Пензенской области от 19.08.2021 № 513-пП (График переселения).	Инвестор			
13.	Разработать и представить на согласование Министерству, Администрации план-график выполнения мероприятий, связанных со строительством объектов капитального строительства на территории, в отношении которой принято	Инвестор			

	решение о комплексном развитии, в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории				
ЭТАП III. МЕРОПРИЯТИЯ ПО БЛАГОУСТРОЙСТВУ ТЕРРИТОРИИ (ГРАФИК БЛАГОУСТРОЙСТВА)					
14.	Осуществить мероприятия по благоустройству Территории, включая: (1) организация озеленения Территории (2) организация освещения Территории (3) размещение информации на Территории, в том числе установка указателей с наименованиями улиц и номерами домов (4) размещение детских и спортивных площадок, площадок для выгула животных, парковок (парковочных мест), малых архитектурных форм организация пешеходных коммуникаций, в том числе тротуаров, аллей, дорожек, тропинок (5) обустройство Территории в целях обеспечения беспрепятственного передвижения инвалидов и других маломобильных групп населения (6) организация стоков ливневых вод	Инвестор			