



МАСТЕРСКАЯ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ №1

ИП ЗЛОБОВ АНДРЕЙ АНДРЕЕВИЧ

Документация по планировке территории, подлежащей комплексному
развитию в границах земельного участка с кадастровым номером
34:03:230003:912 на территории р.п. Городище

МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ, СОВМЕЩЕННОГО С ПРОЕКТОМ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

ДПТ.Т0105/24-ППчМТ/МО

Руководитель

(подпись)
М.П.

А.А. Злобов
(инициалы, фамилия)

2024 г

Перв. примен.

Справ. №

Подп. и дата

Изн. № дубл.

Взам. инв. №

Подп. и дата

Изн. № подл.

Состав проекта планировки территории, совмещенного с проектом межевания территории

Обозначение	Наименование	№№		
		части проек-та	то-ма	Графиче-ского материала
ДПТ.Т0105/24-ППУМТ/04	Проект планировки территории, совмещенный с проектом межевания территории. Утверждаемая часть	1	1	
ДПТ.Т0105/24-ППУМТ/04.Сх-1	Чертеж планировки территории, М 1:1000			1
ДПТ.Т0105/24-ППУМТ/04.Сх-2	Чертеж межевания территории, М 1:1000			
ДПТ.Т0105/24-ППУМТ/04	Пояснительная записка	2	2	
ДПТ.Т0105/24-ППУМТ/М0	Материалы по обоснованию проекта планировки территории, совмещенного с проектом межевания территории			
ДПТ.Т0105/24-ППУМТ/М0	Материалы по обоснованию проекта планировки территории (Пояснительная записка)			
ДПТ.Т0105/24-ППУМТ/М0.Сх-1	Схема организации движения транспорта; Схема границ территорий объектов культурного наследия; Схема границ зон с особыми условиями использования территории; Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства, а также проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам, М 1:1000			1

Изм	Копч	Лист	№ док	Подпись	Дата
Разраб.	Злобов А.А.				

ДПТ.Т0105/24-ППУМТ/М0		
Состав проекта		
Лит.	Лист	Листов
ИП Злобов А.А.		

Содержание

№ пп	Разделы материалов по обоснованию проекта планировки территории	Стр.
1	Фрагмент карты планировочной структуры территории городского поселения	4
2	Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства	5
3	Схема организации движения транспорта	5
4	Схема границ территорий объектов культурного наследия	5
5	Схема границ зон с особыми условиями использования территории	5
6	Обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов регионального значения, объектов местного значения нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов	5
7	Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства, а также проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам	6
8	Варианты планировочных и объемно-пространственных решений застройки территории в соответствии с проектом планировки территории	7
9	Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне	10
10	Перечень мероприятий по охране окружающей среды	10
11	Обоснование очередности планируемого развития территории	10
12	Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории	10
	Приложение 1. Результаты инженерных изысканий	
	Приложение 2. Графические материалы	

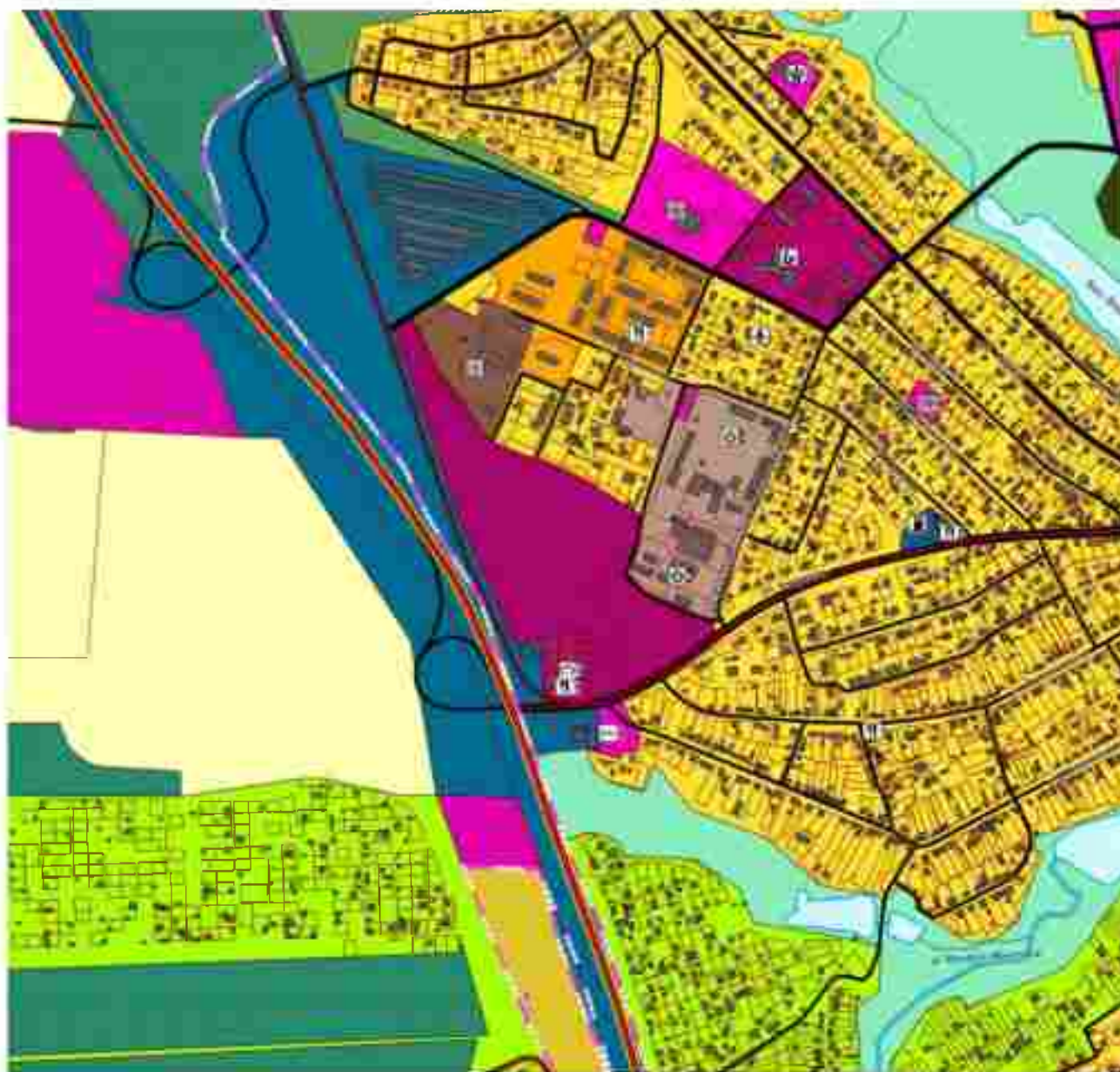
Инов.№ подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	Инов.№ дубл.	Подп. и дата

Изм	Колуч	Лист	№ док	Подпись	Дата

ДПТ.Т0105/24-ППиМТ/МО

Лист

1. Фрагмент карты планировочной структуры территории городского поселения



Примечание:

Фрагмент карты планировочной структуры территории городского поселения сформирован на основе картографического материала генерального плана Городищенского городского поселения. Рассматриваемым элементом планировочной структуры – является планировочный квартал.

Инв.№ подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	Инв.№ дубл.	Подп. и дата

Изм	Колуч	Лист	№ док	Подпись	Дата

ДПТ.Т0105/24-ППиМТ/МО

Лист

Инв.№ подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	Инв.№ дубл.	Подп. и дата

- в соответствии с текущим функциональным и градостроительным зонированием территории;
- в соответствии с существующей планировочной структурой и сложившимся градостроительным каркасом;
- в соответствии с сложившимися условиями застройки прилегающих улиц;
- с учетом характера рельефа рассматриваемой территории;
- с учетом существующих ограничений и зон с особыми условиями использования территории;
- с учетом действующих норм пожарной безопасности.

Схема приведена в Приложении 2.

Схема не разрабатывается в связи с отсутствием в границах проектирования территорий объектов культурного наследия.

Схема приведена в Приложении 2.

Изм	Колуч	Лист	№ док	Подпись	Дата

ДПТ.Т0105/24-ППиМТ/МО

Лист

6. Обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов регионального значения, объектов местного значения нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов

Планируемые параметры, местоположение и назначение объектов регионального значения, объектов местного значения не определены в связи с отсутствием в границах проектирования планируемых объектов регионального и местного значения.

7. Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства, а также проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам

Схема приведена в Приложении 2.

8. Варианты планировочных и объемно-пространственных решений застройки территории в соответствии с проектом планировки территории

Варианты планировочных и объемно-пространственных решений застройки территории прорабатывались относительно планируемых элементов планировочной структуры.

Вариант 1.
Предварительная концепция развития территории:

Инов.№ подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	Инов.№ дубл.	Подп. и дата

Изм	Колуч	Лист	№ док	Подпись	Дата

Ина.№ подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	Ина.№ дубл.	Подп. и дата

[illegible]

Вариант 2.

Привязка разработанной концепции к условиям местности в соответствии с топографической съемкой и наличием ограничений развития территории:



Инв.№ подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	Инв.№ дубл.	Подп. и дата

Изм	Колуч	Лист	№ док	Подпись	Дата

Вариант 3.

Совершенствование планировочной структуры квартала, предложения в развитие варианта 2:



Инв.№ подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	Инв.№ дубл.	Подп. и дата

Изм	Колуч	Лист	№ док	Подпись	Дата

Вариант 4.

Совершенствование планировочной структуры квартала, предложения в развитие варианта 3:



Инв.№ подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	Инв.№ дубл.	Подп. и дата

Изм	Колуч	Лист	№ док	Подпись	Дата

Вариант 5.

Совершенствование планировочной структуры квартала, предложения в развитие варианта 4, с учетом всех ограничений использования территории и особенностей рельефа местности:



Инв.№ подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	Инв.№ дубл.	Подп. и дата

Изм	Колуч	Лист	№ док	Подпись	Дата

Вариант 6.

Итоговое планировочное решение, положенное в основу докумен-
тации по планировке территории:



Инв.№ подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	Инв.№ дубл.	Подп. и дата

Изм	Колуч	Лист	№ док	Подпись	Дата

9. Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне

Проектом планировки территории не предполагается планируемое размещение объектов капитального строительства, для которых необходима разработка перечня мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне.

10. Перечень мероприятий по охране окружающей среды

Перечень мероприятий по охране окружающей среды не определяется, т.к. проектом планировки территории не предполагается планируемое размещения объектов капитального строительства, потенциально способных оказать воздействие на окружающую среду.

11. Обоснование очередности планируемого развития территории

Очередность планируемого развития территории проектом не устанавливается.

12. Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории

В соответствии с Приказом Минстроя России от 25.04.2017 N 740/пр "Об установлении случаев подготовки и требований к подготовке входящей в состав материалов по обоснованию проекта планировки территории схемы вертикальной планировки, инженерной подготовки и инженерной защиты территории», разработка Схемы не требуется. В связи с особенностями рельефа местности, в проектной документации необходимо проектирование комплексных решений по вертикальной планировке территории, инженерной

Инв.№ подл.	Подл. и дата	Взам. инв. №	Инв.№ дубл.	Подп. и дата						
Изм	Колуч	Лист	№ док	Подпись	Дата	ДПТ.Т0105/24-ППиМТ/МО				Лист

подготовке и инженерной защите территории на основании инженерно-геологических изысканий.

Инв.№ подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	Инв.№ дубл.	Подп. и дата

Изм	Колуч	Лист	№ док	Подпись	Дата

ДПТ.Т0105/24-ППиМТ/МО

Лист

ПРИЛОЖЕНИЯ

Инв.№ подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	Инв.№ дубл.	Подп. и дата
Изм	Колуч	Лист	№ док	Подпись

Договор № 1
о комплексном развитии незастроенной территории

Волгоградская область, р.п.Городище

«01» декабря 2024 года

Администрация Городищенского муниципального района Волгоградской области, именуемая в дальнейшем «Администрация», в лице Главы Городищенского муниципального района Волгоградской области Будникова Сергея Николаевича, действующего на основании Устава Городищенского муниципального района Волгоградской области, с одной стороны, и общество с ограниченной ответственностью «Терраполис», являющееся единственным участником торгов на право заключения договора о комплексном развитии незастроенной территории площадью 85627.92 кв. м, расположенной в границах земельного участка с кадастровым номером 34:03:230003:912, в лице представителя Бессарабова Максима Сергеевича, действующего на основании доверенности от «22» января 2024 года, именуемое в дальнейшем «Инвестор», с другой стороны, при совместном упоминании именуемые «Стороны», на основании постановления администрации Городищенского муниципального района Волгоградской области от 01 декабря 2023 года № 2095-п «О комплексном развитии незастроенной территории площадью 85627.92 кв. м, расположенной в границах земельного участка с кадастровым номером 34:03:230003:912», протокола о результатах конкурса на право заключения договора о комплексном развитии незастроенной территории площадью 85627.92 кв.м, расположенной в границах земельного участка с кадастровым номером 34:03:230003:912 от 17 января 2024 года (далее – протокол о результатах торгов), объявленного и проведенного в соответствии с постановлением администрации Городищенского муниципального района Волгоградской области от 11 декабря 2023 года № 2158-п «О проведении торгов в форме конкурса на право заключения договора о комплексном развитии незастроенной территории площадью 85627.92 кв.м, расположенной в границах земельного участка с кадастровым номером 34:03:230003:912», руководствуясь главой 10 Градостроительного кодекса Российской Федерации, заключили настоящий договор о комплексном развитии незастроенной территории площадью 85627.92 кв. м, расположенной в границах земельного участка с кадастровым номером 34:03:230003:912, именуемый в дальнейшем «Договор», о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. По настоящему Договору Инвестор обязуется в установленный Договором срок своими силами и за свой счет и (или) с привлечением других лиц и (или) средств других лиц осуществить деятельность по комплексному развитию незастроенной территории площадью 85627.92 кв. м, расположенной в границах земельного участка с кадастровым номером 34:03:230003:912 (далее – территория комплексного развития), а Администрация обязуется создать необходимые условия для осуществления такой деятельности.

1.2. Сведения о территории комплексного развития:

1.2.1. Местоположение, площадь и границы территории комплексного развития определены в соответствии с приложением №1 к Договору.

1.2.2. На момент заключения Договора строительство объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур за счет средств муниципального бюджета,

муниципальных предприятий и учреждений в границах территории комплексного развития не запланировано.

2. Срок действия договора. Сроки исполнения обязательств

2.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания уполномоченными представителями Сторон.

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

2.3. Срок действия настоящего Договора – *9 (девять) лет 10 (десять) месяцев* с момента его подписания.

2.4. Окончание срока действия настоящего Договора не влечет прекращения обязательств, не исполненных Сторонами, не освобождает Стороны от ответственности за нарушения, если таковые имели место при исполнении условий Договора.

2.5. Перечень и срок выполнения работ по благоустройству, указанных в подп. 3.1.8 Договора, составляется в соответствии с приложением № 3 к Договору.

2.6. Для обеспечения надлежащей организации исполнения обязательств, предусмотренных подп. 3.1.7 Договора, и контроля за ходом их исполнения Инвестор не позднее 2 (двух) месяцев с момента утверждения Администрацией документации по планировке территории, внесения изменений в документы территориального планирования Городищенского городского поселения Городищенского муниципального района Волгоградской области и/или правила землепользования и застройки Городищенского городского поселения Городищенского муниципального района Волгоградской области в соответствии с пунктом 3.3.3 настоящего Договора, разрабатывает и представляет на согласование Администрации График исполнения обязательств, по форме согласно приложению № 2 к Договору. Указанные графики, подписанные Администрацией и Инвестором, вступают в силу с момента их подписания уполномоченными представителями Сторон. Завершение каждого отдельного этапа работ, предусмотренного соответствующим графиком, подтверждается актом об исполнении (частичном исполнении) Договора, являющимся приложением № 4 к Договору.

2.7. 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.

3. Обязательства и права Сторон по комплексному развитию территории. Сроки и очередность осуществления мероприятий

3.1. Инвестор обязуется:

3.1.1. Обеспечить реализацию решения о комплексном развитии незастроенной территории, указанной в пункте 1.1 настоящего Договора с общим объемом финансирования не менее *600 000 000 (шестьсот миллионов) рублей*, определённого в соответствии с результатами торгов (конкурса) на право заключения Договора.

При этом ежегодный объём финансирования, начиная с третьего года действия Договора, должен составлять не менее величины, равной общему объёму финансирования, указанному в абзаце первом настоящего подпункта, делённому на общее количество лет действия Договора минус два года.

В случае превышения объёма финансирования за отчётный либо предшествующие годы Инвестор вправе зачесть соответствующую разницу в объёмах финансирования на последующий (последующие) годы действия Договора.

Объём финансирования подтверждается (по выбору Инвестора) отчётом независимого оценщика о рыночной стоимости выполненных работ (затратным подходом) либо определяется путём умножения фактической площади объектов капитального строительства (согласно техническим планам, выданным в установленном порядке) на норматив цены 1 кв. м строительства, определённого в Укрупнённых нормативах цены строительства, утверждённых Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации (либо иным компетентным органом) на соответствующий год.

3.1.2. Обеспечить реализацию решения о комплексном развитии незастроенной территории с общим объёмом строительства не менее *9000 (девяти тысяч) кв. м.* При этом размещение нежилых помещений на первых (и иных) этажах многоквартирных жилых домов не планируется.

3.1.3. Обеспечить выполнение иных конкурсных условий торгов на право заключения Договора:

3.1.3.1. Подключить сети водоотведения, подлежащие строительству Инвестором, *к муниципальным централизованным сетям водоотведения за свой счёт.*

3.1.3.2. Подключить сети водоснабжения, подлежащие строительству Инвестором, *к муниципальным централизованным сетям водоснабжения за свой счёт.*

3.1.3.3. Осуществлять строительство *с соблюдением требований* к архитектурно-строительному облику объектов капитального строительства, а именно:

- требований к цветовым решениям (использование единообразных цветов и оттенков для отделки фасадов объектов капитального строительства);

- требований к размещению технического и инженерного оборудования на фасадах многоквартирных жилых домов, обращённых к передней границе земельного участка (согласование с Администрацией мест размещения и внешнего вида технических устройств и систем кондиционирования воздуха).

Порядок и строки согласования Администрацией архитектурно-строительного облика объекта капитального строительства устанавливается Градостроительным кодексом Российской Федерации.

3.1.4. Подготовить документацию по планировке территории в составе проекта планировки и проекта межевания этой территории в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, генеральным планом Городищенского городского поселения Городищенского муниципального района Волгоградской области, правилами землепользования и застройки Городищенского городского поселения Городищенского муниципального района Волгоградской области, результатами торгов (конкурса) на право заключения Договора и настоящим Договором, и подготовить проектные предложения о внесении изменений в генеральный план Городищенского городского поселения Городищенского муниципального района Волгоградской области и правила землепользования и застройки Городищенского городского поселения Городищенского муниципального района Волгоградской области.

Максимальный срок исполнения обязательства – не позднее 6 (шести) месяцев с момента вступления настоящего Договора в силу.

В случае вынесения уполномоченным органом Администрации замечаний к документации, указанной в настоящем подпункте Договора, осуществить ее доработку и представить на рассмотрение в установленном порядке в течение 20 рабочих дней.

Исполнение обязательства, указанного в настоящем пункте, является условием возникновения у Инвестора права на предоставление земельного участка (земельных участков) в составе территории комплексного развития в аренду без проведения торгов.

3.1.5. Обеспечить проведение работ и осуществление действий по образованию земельных участков в соответствии с проектом межевания территории, их кадастровый учет.

Максимальный срок исполнения обязательства – не позднее 2 (двух) месяцев с момента утверждения документации по планировке территории, внесения изменений в генеральный план Городищенского городского поселения Городищенского муниципального района Волгоградской области и правила землепользования и застройки Городищенского городского поселения Городищенского муниципального района Волгоградской области в соответствии с пунктом 3.3.3 настоящего Договора.

3.1.6. Обеспечить проведение необходимых работ для установления сервитутов (при необходимости).

3.1.7. Осуществить в срок, указанный в пункте 2.3 Договора, строительство и ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства и линейных объектов (малоэтажные многоквартирные жилые дома, индивидуальные жилые дома, объект просвещения и дошкольного образования, сети электро-, газо-, водоснабжения и водоотведения, дороги (проезды) и пешеходные тротуары, сети наружного освещения, иные объекты, соответствующие видам разрешённого использования земельных участков согласно приложению № 2 к постановлению администрации Городищенского муниципального района Волгоградской области от 01 декабря 2023 года № 2095-п «О комплексном развитии незастроенной территории площадью 85627.92 кв. м, расположенной в границах земельного участка с кадастровым номером 34:03:230003:912») в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории, определенными на основании этой документации этапами и максимальными сроками осуществления строительства в соответствии с приложением №2 к Договору.

3.1.8. Обеспечить в период действия настоящего Договора осуществление мероприятий по благоустройству в соответствии с Планом-графиком проведения работ по благоустройству территории комплексного развития, являющимся приложением № 3 к настоящему Договору, с указанием в нем состава элементов благоустройства и сроков выполнения работ.

3.1.9. Ежегодно, не позднее истечения каждого года действия Договора, представлять в адрес Администрации сведения о ходе реализации Договора по форме, установленной приложением № 5 к настоящему Договору.

3.1.10. Безвозмездно передать в муниципальную собственность после окончания строительства следующие объекты коммунальной и транспортной инфраструктуры: сети электро- и газоснабжения, дороги (проезды) и пешеходные тротуары, сети наружного освещения.

3.1.11 В случае, если указанные в подп. 3.1.10 Договора объекты являются объектами недвижимости, подать в орган регистрации прав заявление о государственной регистрации права собственности муниципального образования

на указанные объекты недвижимости.

3.2. В рамках реализации настоящего Договора Инвестор имеет право на предоставление для строительства в границах территории комплексного развития земельных участков в аренду без проведения торгов в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации.

3.3. В рамках реализации настоящего Договора Администрация обязуется:

3.3.1. Обеспечить предоставление Инвестору без проведения торгов в соответствии с земельным законодательством в аренду соответствующие земельные участки, сформированные на основании утвержденного проекта межевания территории в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории.

Максимальный срок: в соответствии со сроками оказания соответствующей государственной услуги.

3.3.2. Обеспечить выдачу соответствующими уполномоченными органами Администрации разрешений на использование земель и земельных участков, градостроительных планов земельных участков, разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию.

Максимальный срок: в соответствии со сроками оказания соответствующей государственной услуги.

3.3.3. Обеспечить утверждение документации по планировке территории, подготовленной Инвестором в соответствии с пунктом 3.1.4 настоящего Договора, внести изменения в генеральный план Городищенского городского поселения Городищенского муниципального района Волгоградской области и правила землепользования и застройки Городищенского городского поселения Городищенского муниципального района Волгоградской области, в соответствии с представленными Инвестором проектными предложениями о внесении изменений в генеральный план Городищенского городского поселения Городищенского муниципального района Волгоградской области и правила землепользования и застройки Городищенского городского поселения Городищенского муниципального района Волгоградской области, с учётом результатов торгов (конкурса) на прав заключения Договора.

3.3.4. Осуществлять взаимодействие по вопросам выдачи технических условий на подключение объектов капитального строительства в пределах территории комплексного развития, к сетям инженерно-технического обеспечения с уполномоченными лицами.

3.4. Администрация вправе:

3.4.1. Осуществлять контроль за ходом исполнения Инвестором обязательств по Договору.

3.4.2. Требовать от Инвестора устранения выявленных нарушений исполнения Договора.

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 обязательства, предусмотренного в пункте 3.1.4 Договора в установленный срок, Администрация вправе предъявить требование, а Инвестор обязан уплатить Администрации неустойку (пени) в размере 50000 (пятидесяти тысяч) рублей, которая начисляется за каждый месяц просрочки исполнения указанного обязательства.

4.3. В случае неисполнения Инвестором обязательства, предусмотренного в пункте 3.1.1 Договора в установленный срок, Администрация вправе предъявить требование, а Инвестор обязан уплатить Администрации неустойку (пени), которая устанавливается в размере $1/360$ ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации, действующей на дату уплаты неустойки (пени), и начисляется за каждый день просрочки на неисполненную часть обязательства, установленную в подп. 3.1.1 Договора.

5. Прочие условия

5.1. Инвестор, заключивший настоящий Договор, не вправе уступать принадлежащее ему право аренды земельного участка (земельных участков), предоставленного для целей комплексного развития территории иным лицам.

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

5.3. 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).

5.4. Прекращение существования земельного участка, расположенного 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.

5.5. Право собственности на объекты капитального строительства, линейные объекты, созданные Инвестором в соответствии с настоящим Договором за свой счет, возникает у Инвестора, за исключением объектов, указанных в подпункте 3.1.10 Договора.

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 Администрации от исполнения настоящего Договора, в соответствии с подпунктом 6.3.1 настоящего Договора, влечет прекращение права аренды земельных участков, предоставленных Инвестору для целей комплексного развития территории.

5.8. Инвестор, в случае его места нахождения за пределами Городищенского района Волгоградской области, подлежит постановке на учёт в налоговом органе по месту нахождения обособленного подразделения (п. 1 ст. 83 Налогового кодекса Российской Федерации) и по месту нахождения имущества (п. 5 ст. 83 Налогового кодекса Российской Федерации).

6. Разрешение споров. Отказ от исполнения Договора

6.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами по вопросам исполнения Договора, будут разрешаться путем переговоров на основе действующего законодательства.

6.2. В случае неурегулирования спорных вопросов в процессе переговоров разногласия разрешаются в судебном порядке.

6.3. Стороны имеют право на односторонний отказ от исполнения Договора:

6.3.1. Администрация в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Инвестором обязательств, предусмотренных пунктами 3.1.4, 3.1.7, 3.1.10 настоящего Договора.

6.3.2. Инвестор в случае в случае отказа или уклонения Администрации от исполнения обязательств, предусмотренных пунктом 3.3.1, 3.3.3 настоящего Договора.

6.4. Односторонний отказ от исполнения Договора может быть обжалован в судебном порядке.

7. Заключительные положения

7.1. Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

7.2. Заявления, уведомления, извещения, требования или иные юридически значимые сообщения, с которыми Договор связывает гражданско-правовые последствия для Сторон настоящего Договора, влекут для этого лица такие последствия с момента доставки соответствующего сообщения Стороне или ее представителю.

7.3. Юридически значимые сообщения подлежат передаче нарочно либо путем почтовой связи.

7.4. Сообщение считается доставленным и в тех случаях, если оно поступило Стороне, которой оно направлено, но по обстоятельствам, зависящим от нее, не было ей вручено или Сторона не ознакомилась с ним.

7.5. При изменении адреса или иных реквизитов Стороны обязаны уведомлять друг друга в письменном виде заказной корреспонденцией с описью вложения в течение 7 (семи) дней со дня внесения таких изменений.

7.6. Сторона, нарушившая требование пункта 7.5 Договора, будет считаться уведомленной надлежащим образом, если при направлении корреспонденции в адрес указанной Стороны другая Сторона использовала устаревшие адрес или иные реквизиты, указанные в разделе 10 настоящего Договора.

8. Документы, являющиеся неотъемлемой частью настоящего Договора

8.1. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются:

приложение № 1. Местоположение, площадь и границы территории, подлежащей комплексному развитию.

приложение № 2. График исполнения обязательств (этапы и максимальные сроки строительства);

приложение № 3. План-график проведения работ по благоустройству;

приложение № 4. Акт об исполнении (частичном исполнении) Договора;

приложение № 5. Сведения о ходе реализации (частичной реализации) Договора.

9.2. Все документы, уточняющие условия исполнения обязательств Договора и подтверждающие их исполнение, становятся неотъемлемой частью Договора с момента их подписания уполномоченными представителями Сторон.

9. Адреса и подписи сторон

Администрация:

Место нахождения: 403003, Волгоградская область, Городищенский район, р.п.Городище, пл. 40 лет Сталинградской битвы, 1.

Почтовый адрес: 403003, Волгоградская область, Городищенский район, р.п.Городище, пл. 40 лет Сталинградской битвы, 1

ОГРН 1023405367017

ИНН 3403300926

e-mail: ra_gorod@volganet.ru

от лица Администрации



 /С.Н. Будников/

Инвестор:

Место нахождения: Республика Калмыкия, г.о. Элиста, г. Элиста

Почтовый адрес: 358005,

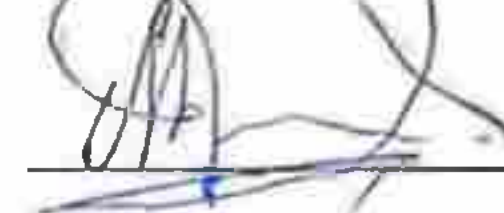
Республика Калмыкия, г. Элиста, ул. Джангара, д. 7, офис 3, помещ. 3

ОГРН 1230800007459

ИНН 0800013048

e-mail: msb-pravo@yandex.ru

от лица Инвестора

 /М.С. Бессарабов/

Приложение № 1
к договору № 1 о комплексном развитии
незастроенной территории от 01.02, 2024 года

**Местоположение, площадь, границы территории,
подлежащей комплексному развитию**

Местоположение: Волгоградская область, Городищенский район, р.п.Городище,
8-й микрорайон

Площадь: 85627.92 кв. м



Земельные участки по сведениям ЕГРН

Граница территории, подлежащей комплексному развитию

Обозначение характерных точек границ	Координаты	
	х	у
1	494197.70	1403219.79
2	494121.78	1403255.74
3	494064.68	1403301.39
4	494014.76	1403335.43
5	494010.36	1403342.04
6	493997.44	1403373.72
7	493977.19	1403419.49
8	493976.20	1403436.55
9	493960.02	1403473.12
10	493942.10	1403511.82
11	493875.69	1403610.51
12	493858.11	1403597.75
13	493830.74	1403587.74
14	493808.29	1403579.15
15	493791.23	1403570.20
16	493701.08	1403508.83
17	493691.59	1403505.61
18	493682.92	1403479.23
19	493676.07	1403438.66
20	493670.07	1403438.51
21	493669.21	1403438.61
22	493658.21	1403430.52
23	493651.54	1403391.08
24	493695.46	1403372.58
25	493862.47	1403297.11
26	493944.74	1403269.15
27	494187.52	1403186.65
1	494197.70	1403219.79

График

исполнения обязательств

(этапы и максимальные сроки строительства)

№ п/п	Наименование мероприятия (этапа строительства)	Максимальные сроки строительства	Примечания
1			
2			
...			

От Администрации:

(должность)

(подпись)

(расшифровка подписи)

« » 20 г.

От Инвестора:

(должность)

(подпись)

(расшифровка подписи)

« » 20 г.

План-график
проведения работ по благоустройству
территории комплексного развития

№ п/п	Состав элемента благоустройства	Срок выполнения работ
1	Озеленение	В соответствии с Приложением № 2
2	Устройство внутриквартальных проездов, парковок, тротуаров	В соответствии с Приложением № 2
3	Установка мест (площадок) накопления твердых коммунальных отходов	В соответствии с Приложением № 2
4	Устройство скверов, спортивных, детских игровых площадок, площадок отдыха	В соответствии с Приложением № 2
5	Иные элементы благоустройства	В соответствии с Приложением № 2

Акт
об исполнении (частичном исполнении) Договора

Волгоградская область, р.п.Городище «__» _____ 202__ года

Администрация Городищенского муниципального района Волгоградской области, именуемая в дальнейшем «Администрация», в лице Главы Городищенского муниципального района Волгоградской области _____, действующего на основании Устава Городищенского муниципального района Волгоградской области, с одной стороны, и _____, в лице _____, действующего на основании _____, именуемое в дальнейшем «Инвестор», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», составили настоящий акт о том, что в соответствии с договором о комплексном развитии незастроенной территории, площадью 85627.92 кв. м, расположенной в границах земельного участка с кадастровым номером 34:03:230003:912:

1. Инвестор выполнил следующие обязательства:

№	Наименование обязательства	Объем/количество выполненных обязательств
1.		
2.		
...		

2. Обязательства выполнены в полном объеме и в установленный срок. Администрация к объему, качеству и срокам выполнения обязательств претензий не имеет.

3. Настоящий акт составлен в 2 экземплярах, по 1 экземпляру для каждой из Сторон.

От Администрации:

(должность) (подпись) (расшифровка подписи)

«__» _____ 20__ г.

От Инвестора:

(должность) (подпись) (расшифровка подписи)

«__» _____ 20__ г.

Сведения

о ходе реализации (частичной реализации) Договора

№ п/п	Наименование мероприятия (работ)	Срок исполнения по Договору	Фактический срок исполнения	Объём финансиро- вания	Подтверждающие документы	Примечани е
1						
2						
3						
4						

От Администрации:

(должность)

(подпись)

(расшифровка подписи)

«__»____20__ г.

От Инвестора:

(должность)

(подпись)

(расшифровка подписи)

«__»____20__ г.

ДОВЕРЕННОСТЬ

Республика Калмыкия, город Элиста, двадцать второго января две тысячи двадцать четвертого года

Общество с ограниченной ответственностью «Терраполис» (ОГРНИД: 12000000800013048, место нахождения: Республика Калмыкия, г.о. город Элиста, адрес: 358005, Республика Калмыкия, г.о. город Элиста, г. Элиста, ул. Джангара, д. 3, офис 3, помещ. 3, далее именуемое Общество) в лице генерального директора Куксовой Ларисы Вячеславовны, действующей на основании типового устава №20, уполномочивает

Бессарабова Максима Сергеевича, 21.11.1978 года рождения, зарегистрированного по месту жительства по адресу: Волгоградская область, Городищенский район, рп. Городище, ул. Нефтяников, дом 11а, кв. 57, паспорт серия 18 24 № 048388, выдан 11.01.2024 года ГУ МВД России по Волгоградской области, код подразделения 340-012,

представлять интересы и быть представителем Общества во всех государственных, муниципальных и частных организациях, органах и учреждениях, в том числе: в органах государственной власти и местного самоуправления, в землеустроительных и ресурсоснабжающих организациях,

для чего поручаю подписывать (заключать) от имени Общества заявления о внесении изменений в документы территориального планирования, комплексном развитии территории и все приложения к ним, подписывать заявления о внесении изменений в документы территориального планирования, Городищенского городского поселения Городищенского муниципального района Волгоградской области, правила землепользования и застройки Городищенского городского поселения Городищенского муниципального района Волгоградской области, участвовать в публичных слушаниях на территории Городищенского района Волгоградской области, подписывать (заключать) договора о землеустроительных работах и о подготовке документации по планировке территории; подписывать, подавать заявления и получать необходимые документы (решения, постановления, протоколы и разрешения): об образовании и предоставлении земельных участков, заключении договоров аренды, о выдаче разрешений на земляные работы, на использование земель и земельных участков, выдачу градостроительных планов, разрешений на строительство и разрешений на ввод объектов в эксплуатацию; уплачивать от имени Общества работы/услуги, налоги, пошлины, сборы, подавать иные необходимые заявления, вопросы, получать и отправлять почтовую корреспонденцию, совершать все необходимые формальности, связанные с выполнением настоящего поручения.

Доверенность выдана сроком на пять лет с правом передоверия.

Генеральный директор ООО «Терраполис»

Куксова Лариса Вячеславовна Куксова
фамилия имя отчество подпись

на 15 (пятнадцать) л.

01. 02. 2024 г.

Консультант комитета
архитектуры и строительства

Г.В.Фудина



Договор № 2
о комплексном развитии незастроенной территории

Волгоградская область, р.п.Городище

«01» декабря 2024 года

Администрация Городищенского муниципального района Волгоградской области, именуемая в дальнейшем «Администрация», в лице Главы Городищенского муниципального района Волгоградской области Будникова Сергея Николаевича, действующего на основании Устава Городищенского муниципального района Волгоградской области, с одной стороны, и общество с ограниченной ответственностью «Терраполис», являющееся победителем конкурса на право заключения договора о комплексном развитии незастроенной территории площадью 11155.47 кв.м, расположенной в границах земельного участка с кадастровым номером 34:03:230003:912, в лице представителя Бессарабова Максима Сергеевича, действующего на основании доверенности от «22» января 2024 года, именуемое в дальнейшем «Инвестор», с другой стороны, при совместном упоминании именуемые «Стороны», на основании постановления администрации Городищенского муниципального района Волгоградской области от 01 декабря 2023 года № 2096-п «О комплексном развитии незастроенной территории площадью 11155.47 кв.м, расположенной в границах земельного участка с кадастровым номером 34:03:230003:912», протокола о результатах конкурса на право заключения договора о комплексном развитии незастроенной территории площадью 11155.47 кв.м, расположенной в границах земельного участка с кадастровым номером 34:03:230003:912 от 17 января 2024 года (далее – протокол о результатах торгов), объявленного и проведенного в соответствии с постановлением администрации Городищенского муниципального района Волгоградской области от 11 декабря 2023 года № 2157-п «О проведении торгов в форме конкурса на право заключения договора о комплексном развитии незастроенной территории площадью 11155.47 кв.м, расположенной в границах земельного участка с кадастровым номером 34:03:230003:912», руководствуясь главой 10 Градостроительного кодекса Российской Федерации, заключили настоящий договор о комплексном развитии незастроенной территории площадью 11155.47 кв. м, расположенной в границах земельного участка с кадастровым номером 34:03:230003:912, именуемый в дальнейшем «Договор», о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. По настоящему Договору Инвестор обязуется в установленный Договором срок своими силами и за свой счет и (или) с привлечением других лиц и (или) средств других лиц осуществить деятельность по комплексному развитию незастроенной территории площадью 11155.47 кв. м, расположенной в границах земельного участка с кадастровым номером 34:03:230003:912 (далее – территория комплексного развития), а Администрация обязуется создать необходимые условия для осуществления такой деятельности.

1.2. Сведения о территории комплексного развития:

1.2.1. Местоположение, площадь и границы территории комплексного развития определены в соответствии с приложением №1 к Договору.

1.2.2. На момент заключения Договора строительство объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур за счет средств муниципального бюджета,

муниципальных предприятий и учреждений в границах территории комплексного развития не запланировано.

2. Срок действия договора. Сроки исполнения обязательств

2.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания уполномоченными представителями Сторон.

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

2.3. Срок действия настоящего Договора – *5 (Пять) лет 11 (Одиннадцать) месяцев* с момента его подписания.

2.4. Окончание срока действия настоящего Договора не влечет прекращения обязательств, не исполненных Сторонами, не освобождает Стороны от ответственности за нарушения, если таковые имели место при исполнении условий Договора.

2.5. Перечень и срок выполнения работ по благоустройству, указанных в подп. 3.1.8 Договора, составляется в соответствии с приложением № 3 к Договору.

2.6. Для обеспечения надлежащей организации исполнения обязательств, предусмотренных подп. 3.1.7 Договора, и контроля за ходом их исполнения Инвестор не позднее 2 (двух) месяцев с момента утверждения Администрацией документации по планировке территории, внесения изменений в документы территориального планирования Городищенского городского поселения Городищенского муниципального района Волгоградской области и/или правила землепользования и застройки Городищенского городского поселения Городищенского муниципального района Волгоградской области в соответствии с пунктом 3.3.3 настоящего Договора, разрабатывает и представляет на согласование Администрации График исполнения обязательств, по форме согласно приложению № 2 к Договору. Указанные графики, подписанные Администрацией и Инвестором, вступают в силу с момента их подписания уполномоченными представителями Сторон. Завершение каждого отдельного этапа работ, предусмотренного соответствующим графиком, подтверждается актом об исполнении (частичном исполнении) Договора, являющимся приложением № 4 к Договору.

2.7. 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.

3. Обязательства и права Сторон по комплексному развитию территории. Сроки и очередность осуществления мероприятий

3.1. Инвестор обязуется:

3.1.1. Обеспечить реализацию решения о комплексном развитии незастроенной территории, указанной в пункте 1.1 настоящего Договора с общим объемом финансирования не менее *150 000 000 (Сто пятьдесят миллионов) рублей*, определённого в соответствии с результатами торгов (конкурса) на право заключения Договора.

При этом ежегодный объём финансирования, начиная со второго года действия Договора, должен составлять не менее величины, равной общему объёму финансирования, указанному в абзаце первом настоящего подпункта, делённому на общее количество лет действия Договора минус один год.

В случае превышения объёма финансирования за отчётный либо предшествующие годы Инвестор вправе зачесть соответствующую разницу в объёмах финансирования на последующий (последующие) годы действия Договора.

Объём финансирования подтверждается (по выбору Инвестора) отчётом независимого оценщика о рыночной стоимости выполненных работ (затратным подходом) либо определяется путём умножения фактической площади объектов капитального строительства (согласно техническим планам, выданным в установленном порядке) на норматив цены 1 кв. м строительства, определённого в Укрупнённых нормативах цены строительства, утверждённых Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации (либо иным компетентным органом) на соответствующий год.

3.1.2. Обеспечить реализацию решения о комплексном развитии незастроенной территории с общим объёмом строительства не менее *1600 (Одной тысячи шестьсот) кв. м.* При этом размещение нежилых помещений на первых (и иных) этажах многоквартирных жилых домов не планируется.

3.1.3. Обеспечить выполнение иных конкурсных условий торгов на право заключения Договора:

3.1.3.1. Подключить сети водоотведения, подлежащие строительству Инвестором, *к муниципальным централизованным сетям водоотведения за свой счёт.*

3.1.3.2. Подключить сети водоснабжения, подлежащие строительству Инвестором, *к муниципальным централизованным сетям водоснабжения за свой счёт.*

3.1.3.3. Осуществлять строительство *с соблюдением требований* к архитектурно-строительному облику объектов капитального строительства, а именно:

- требований к цветовым решениям (использование единообразных цветов и оттенков для отделки фасадов объектов капитального строительства);

- требований к размещению технического и инженерного оборудования на фасадах многоквартирных жилых домов, обращённых к передней границе земельного участка (согласование с Администрацией мест размещения и внешнего вида технических устройств и систем кондиционирования воздуха).

Порядок и строки согласования Администрацией архитектурно-строительного облика объекта капитального строительства устанавливается Градостроительным кодексом Российской Федерации.

3.1.4. Подготовить документацию по планировке территории в составе проекта планировки и проекта межевания этой территории в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, генеральным планом Городищенского городского поселения Городищенского муниципального района Волгоградской области, правилами землепользования и застройки Городищенского городского поселения Городищенского муниципального района Волгоградской области, результатами торгов (конкурса) на право заключения Договора и настоящим Договором, и подготовить проектные предложения о внесении изменений в генеральный план Городищенского городского поселения Городищенского муниципального района Волгоградской области и правила землепользования и застройки Городищенского городского поселения Городищенского муниципального района Волгоградской области.

Максимальный срок исполнения обязательства – не позднее 6 (шести) месяцев с момента вступления настоящего Договора в силу.

В случае вынесения уполномоченным органом Администрации замечаний к документации, указанной в настоящем подпункте Договора, осуществить ее доработку и представить на рассмотрение в установленном порядке в течение 20 рабочих дней.

Исполнение обязательства, указанного в настоящем пункте, является условием возникновения у Инвестора права на предоставление земельного участка (земельных участков) в составе территории комплексного развития в аренду без проведения торгов.

3.1.5. Обеспечить проведение работ и осуществление действий по образованию земельных участков в соответствии с проектом межевания территории, их кадастровый учет.

Максимальный срок исполнения обязательства – не позднее 2 (двух) месяцев с момента утверждения документации по планировке территории, внесения изменений в генеральный план Городищенского городского поселения Городищенского муниципального района Волгоградской области и правила землепользования и застройки Городищенского городского поселения Городищенского муниципального района Волгоградской области в соответствии с пунктом 3.3.3 настоящего Договора.

3.1.6. Обеспечить проведение необходимых работ для установления сервитутов (при необходимости).

3.1.7. Осуществить в срок, указанный в пункте 2.3 Договора, строительство и ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства и линейных объектов (малоэтажные многоквартирные жилые дома, индивидуальные жилые дома, магазин, сети электро-, газо-, водоснабжения и водоотведения, дороги (проезды) и пешеходные тротуары, сети наружного освещения, иные объекты, соответствующие видам разрешённого использования земельных участков согласно приложению № 2 к постановлению администрации Городищенского муниципального района Волгоградской области от 01 декабря 2023 года № 2096-п «О комплексном развитии незастроенной территории площадью 11155,47 кв. м, расположенной в границах земельного участка с кадастровым номером 34:03:230003:912») в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории, определенными на основании этой документации этапами и максимальными сроками осуществления строительства в соответствии с приложением №2 к Договору.

3.1.8. Обеспечить в период действия настоящего Договора осуществление мероприятий по благоустройству в соответствии с Планом-графиком проведения работ по благоустройству территории комплексного развития, являющимся приложением № 3 к настоящему Договору, с указанием в нем состава элементов благоустройства и сроков выполнения работ.

3.1.9. Ежегодно, не позднее истечения каждого года действия Договора, представлять в адрес Администрации сведения о ходе реализации Договора по форме, установленной приложением № 5 к настоящему Договору.

3.1.10. Безвозмездно передать в муниципальную собственность после окончания строительства следующие объекты коммунальной и транспортной инфраструктуры: сети электро- и газоснабжения, дороги (проезды) и пешеходные тротуары, сети наружного освещения.

3.1.11. В случае, если указанные в подп. 3.1.10 Договора объекты являются объектами недвижимости, подать в орган регистрации прав заявление о государственной регистрации права собственности муниципального образования на указанные объекты недвижимости.

3.2. В рамках реализации настоящего Договора Инвестор имеет право на предоставление для строительства в границах территории комплексного развития земельных участков в аренду без проведения торгов в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации.

3.3. В рамках реализации настоящего Договора Администрация обязуется:

3.3.1. Обеспечить предоставление Инвестору без проведения торгов в соответствии с земельным законодательством в аренду соответствующие земельные участки, сформированные на основании утвержденного проекта межевания территории в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории.

Максимальный срок: в соответствии со сроками оказания соответствующей государственной услуги.

3.3.2. Обеспечить выдачу соответствующими уполномоченными органами Администрации разрешений на использование земель и земельных участков, градостроительных планов земельных участков, разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию.

Максимальный срок: в соответствии со сроками оказания соответствующей государственной услуги.

3.3.3. Обеспечить утверждение документации по планировке территории, подготовленной Инвестором в соответствии с пунктом 3.1.4 настоящего Договора, внести изменения в генеральный план Городищенского городского поселения Городищенского муниципального района Волгоградской области и правила землепользования и застройки Городищенского городского поселения Городищенского муниципального района Волгоградской области, в соответствии с представленными Инвестором проектными предложениями о внесении изменений в генеральный план Городищенского городского поселения Городищенского муниципального района Волгоградской области и правила землепользования и застройки Городищенского городского поселения Городищенского муниципального района Волгоградской области, с учётом результатов торгов (конкурса) на право заключения Договора.

3.3.4. Осуществлять взаимодействие по вопросам выдачи технических условий на подключение объектов капитального строительства в пределах территории комплексного развития, к сетям инженерно-технического обеспечения с уполномоченными лицами.

3.4. Администрация вправе:

3.4.1. Осуществлять контроль за ходом исполнения Инвестором обязательств по Договору.

3.4.2. Требовать от Инвестора устранения выявленных нарушений исполнения Договора.

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 обязательства, предусмотренного в пункте 3.1.4 Договора в установленный срок, Администрация вправе предъявить требование, а Инвестор обязан уплатить Администрации неустойку (пени) в размере 50000 (пятидесяти тысяч) рублей, которая начисляется за каждый месяц просрочки исполнения указанного обязательства.

4.3. В случае неисполнения Инвестором обязательства, предусмотренного в пункте 3.1.1 Договора в установленный срок, Администрация вправе предъявить

требование, а Инвестор обязан уплатить Администрации неустойку (пени), которая устанавливается в размере 1/360 ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации, действующей на дату уплаты неустойки (пени), и начисляется за каждый день просрочки на неисполненную часть обязательства, установленную в подп. 3.1.1 Договора.

5. Прочие условия

5.1. Инвестор, заключивший настоящий Договор не вправе уступать принадлежащее ему право аренды земельного участка (земельных участков), предоставленного для целей комплексного развития территории иным лицам.

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

5.3. 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).

5.4. Прекращение существования земельного участка, расположенного 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.

5.5. Право собственности на объекты капитального строительства, линейные объекты, созданные Инвестором в соответствии с настоящим Договором за свой счет, возникает у Инвестора, за исключением объектов, указанных в подпункте 3.1.10 Договора.

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 Администрации от исполнения настоящего Договора, в соответствии с подпунктом 6.3.1 настоящего Договора, влечет прекращение права аренды земельных участков, предоставленных Инвестору для целей комплексного развития территории.

5.8. Инвестор, в случае его места нахождения за пределами Городищенского района Волгоградской области, подлежит постановке на учёт в налоговом органе по месту нахождения обособленного подразделения (п. 1 ст. 83 Налогового кодекса Российской Федерации) и по месту нахождения имущества (п. 5 ст. 83 Налогового кодекса Российской Федерации).

6. Разрешение споров. Отказ от исполнения Договора

6.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами по вопросам исполнения Договора, будут разрешаться путем переговоров на основе действующего законодательства.

6.2. В случае неурегулирования спорных вопросов в процессе переговоров разногласия разрешаются в судебном порядке.

6.3. Стороны имеют право на односторонний отказ от исполнения Договора:

6.3.1. Администрация в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Инвестором обязательств, предусмотренных пунктами 3.1.4, 3.1.7, 3.1.10 настоящего Договора.

6.3.2. Инвестор в случае в случае отказа или уклонения Администрации от исполнения обязательств, предусмотренных пунктом 3.3.1, 3.3.3 настоящего Договора.

6.4. Односторонний отказ от исполнения Договора может быть обжалован в судебном порядке.

7. Заключительные положения

7.1. Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

7.2. Заявления, уведомления, извещения, требования или иные юридически значимые сообщения, с которыми Договор связывает гражданско-правовые последствия для Сторон настоящего Договора, влекут для этого лица такие последствия с момента доставки соответствующего сообщения Стороне или ее представителю.

7.3. Юридически значимые сообщения подлежат передаче нарочно либо путем почтовой связи.

7.4. Сообщение считается доставленным и в тех случаях, если оно поступило Стороне, которой оно направлено, но по обстоятельствам, зависящим от нее, не было ей вручено или Сторона не ознакомилась с ним.

7.5. При изменении адреса или иных реквизитов Стороны обязаны уведомлять друг друга в письменном виде заказной корреспонденцией с описью вложения в течение 7 (семи) дней со дня внесения таких изменений.

7.6. Сторона, нарушившая требование пункта 7.5 Договора, будет считаться уведомленной надлежащим образом, если при направлении корреспонденции в адрес указанной Стороны другая Сторона использовала устаревшие адрес или иные реквизиты, указанные в разделе 10 настоящего Договора.

8. Документы, являющиеся неотъемлемой частью настоящего Договора

8.1. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются:

приложение № 1. Местоположение, площадь и границы территории, подлежащей комплексному развитию.

приложение № 2. График исполнения обязательств (этапы и максимальные сроки строительства);

приложение № 3. План-график проведения работ по благоустройству;

приложение № 4. Акт об исполнении (частичном исполнении) Договора;

приложение № 5. Сведения о ходе реализации (частичной реализации) Договора.

8.2. Все документы, уточняющие условия исполнения обязательств Договора и подтверждающие их исполнение, становятся неотъемлемой частью Договора с момента их подписания уполномоченными представителями Сторон.

9. Адреса и подписи сторон

Администрация:

Место нахождения: 403003, Волгоградская область, Городищенский район, р.п.Городище, пл. 40 лет Сталинградской битвы, 1.

Почтовый адрес: 403003, Волгоградская область, Городищенский район, р.п.Городище, пл. 40 лет Сталинградской битвы, 1.

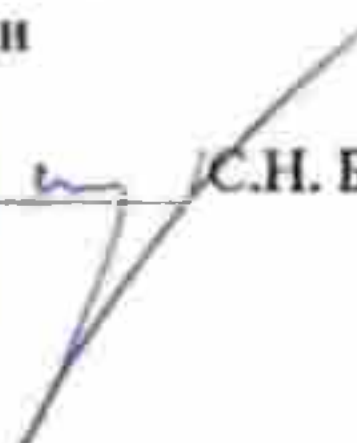
ОГРН 1023405367017

ИНН 3403300926

e-mail: ga_gorod@volganet.ru

от лица Администрации




/С.Н. Будников/

Инвестор:

Место нахождения: Республика Калмыкия, г.о. Элиста, г. Элиста

Почтовый адрес: 358005, Республика Калмыкия, г. Элиста, ул. Джангара, д. 7, офис 3, помещ. 3

ОГРН 1230800007459

ИНН 0800013048

e-mail: msb-pravo@yandex.ru

от лица Инвестора



/М.С. Бессарабов/

**Местоположение, площадь и границы территории,
подлежащей комплексному развитию**

Местоположение: Волгоградская область, Городищенский район, 8-й микрорайон
Площадь: 11155.47 кв. м



Земельные участки по сведениям ЕГРН



Граница территории, подлежащей комплексному развитию

Обозначение характерных точек границ	Координаты	
	x	y
1	493768.57	1403579.01
2	493743.90	1403597.52
3	493703.10	1403628.16
4	493707.79	1403634.52
5	493702.64	1403645.02
6	493692.36	1403640.66
7	493684.24	1403659.40
8	493667.99	1403639.81
9	493661.54	1403634.73
10	493654.08	1403630.69
11	493638.96	1403635.31
12	493596.75	1403572.48
13	493698.09	1403530.99
1	493768.57	1403579.01

График
исполнения обязательств
(этапы и максимальные сроки строительства)

№ п/п	Наименование мероприятия (этапа строительства)	Максимальные сроки строительства	Примечания
1			
2			
...			

От Администрации:

_____	_____	_____
(должность.)	(подпись)	(расшифровка подписи)

« ____ » _____ 20 ____ г.

От Инвестора:

_____	_____	_____
(должность.)	(подпись)	(расшифровка подписи)

« ____ » _____ 20 ____ г.

План-график
проведения работ по благоустройству
территории комплексного развития

№ п/п	Состав элемента благоустройства	Срок выполнения работ
1	Озеленение	В соответствии с Приложением № 2
2	Устройство внутриквартальных проездов, парковок, тротуаров	В соответствии с Приложением № 2
3	Установка мест (площадок) накопления твердых коммунальных отходов	В соответствии с Приложением № 2
4	Устройство скверов, спортивных, детских игровых площадок, площадок отдыха	В соответствии с Приложением № 2
5	Иные элементы благоустройства	В соответствии с Приложением № 2

Акт
об исполнении (частичном исполнении) Договора

Волгоградская область, р.п.Городище «__» _____ 2024 года

Администрация Городищенского муниципального района Волгоградской области, именуемая в дальнейшем «Администрация», в лице Главы Городищенского муниципального района Волгоградской области _____, действующего на основании Устава Городищенского муниципального района Волгоградской области, с одной стороны, и _____,

в лице _____, действующего на основании _____, именуемое в дальнейшем «Инвестор», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», составили настоящий акт о том, что в соответствии с договором о комплексном развитии незастроенной территории площадью 11155.47 кв. м, расположенной в границах земельного участка с кадастровым номером 34:03:230003:912:

1. Инвестор выполнил следующие обязательства:

№	Наименование обязательства	Объем/количество выполненных обязательств
1.		
2.		
...		

2. Обязательства выполнены в полном объеме и в установленный срок. Администрация к объему, качеству и срокам выполнения обязательств претензий не имеет.

3. Настоящий акт составлен в 2 экземплярах, по 1 экземпляру для каждой из Сторон.

От Администрации:

(должность) (подпись) (расшифровка подписи)

«__» _____ 20__ г.

От Инвестора:

(должность) (подпись) (расшифровка подписи)

«__» _____ 20__ г.

Сведения

о ходе реализации (частичной реализации) Договора

№ п/п	Наименование мероприятия (работ)	Срок исполнения по Договору	Фактический срок исполнения	Объём финансиро- вания	Подтверждающие документы	Примечание
1						
2						
3						
4						

От Администрации:

(должность)

(подпись)

(расшифровка подписи)

« » 20 г.

От Инвестора:

(должность)

(подпись)

(расшифровка подписи)

« » 20 г.

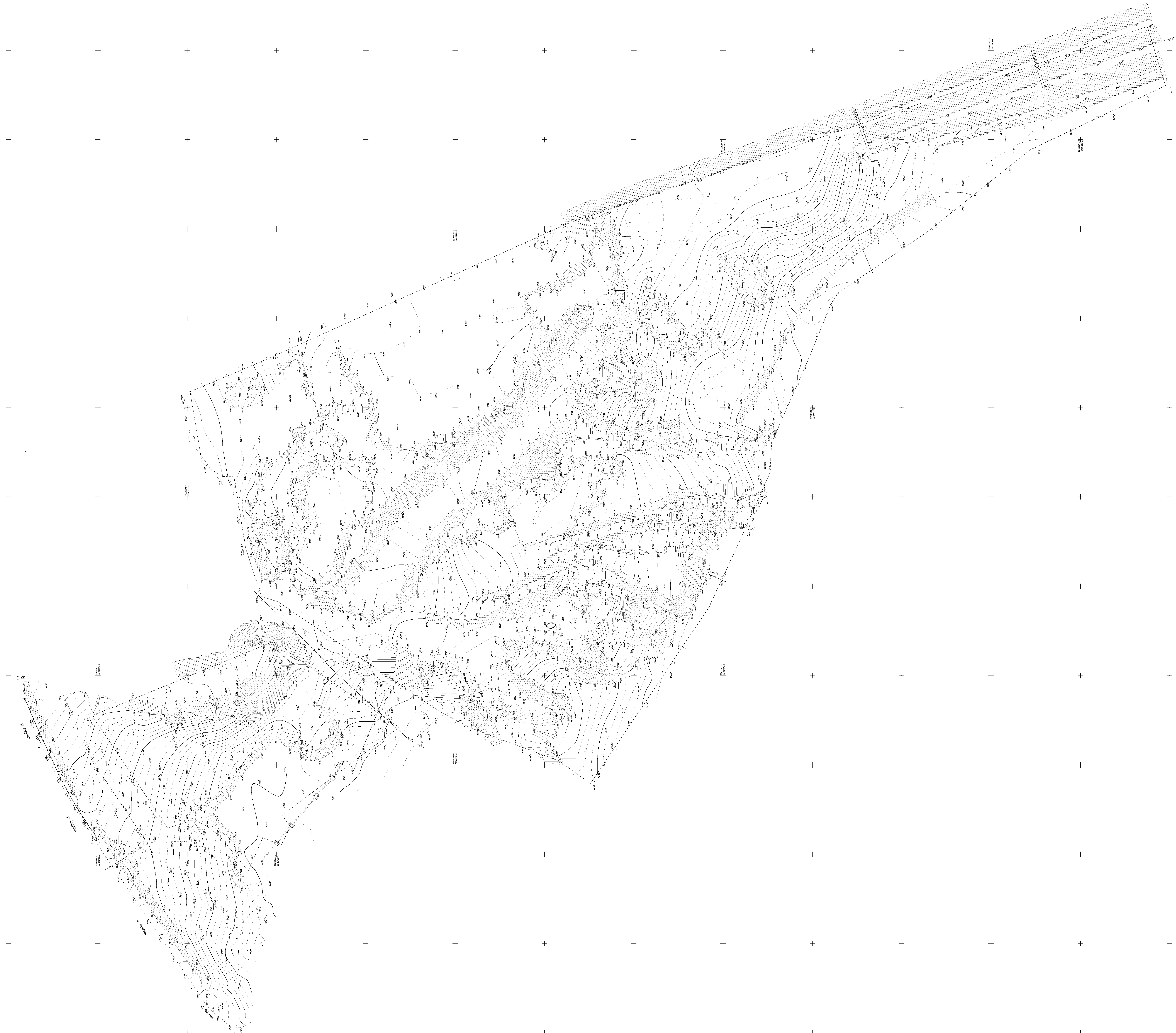
на 14/04/2024 г.

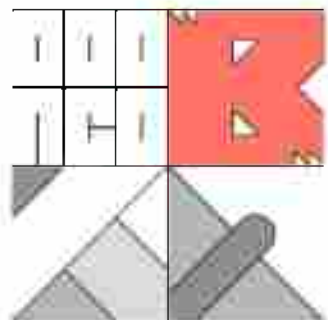
01.02.2024 г.

Консультант комитета
архитектуры и строительства

Т.В.Фулина







ООО ПСО "ВОЛГОГРАД"

02-24-ВД-ПП

Жилая застройка по ул.Андреева р.п.Городище Городищенского района
Волгоградской области.

Концепция развития территории.

Авторский коллектив:

Генеральный директор

Норкин М.К.

Авторы проекта:

Вязьмин А. М.
Ступченко О.В.
Гречишкин В.В.

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Проектное предложение выполнено для участка территории в р.п. Городище по ул. Андреева.

Данный участок занимает важное в градостроительном отношении место в системе поселка. Он расположен на одном из главных въездов в Городище со стороны Волгограда и Московской трассы - дороги федерального значения, и хорошо с нее просматривается.

Данная площадка предусмотрена под жилищное строительство действующим генеральным планом, но долгие годы оставалась неосвоенной, в основном, из-за сложного рельефа и значительных объемов работ по инженерной подготовке территории.

Настоящее проектное предложение предусматривает проведение работ по вертикальной планировке участка с учетом сложившегося рельефа и строительства здесь современного жилого комплекса.

Комплекс формируется малоэтажными жилыми группами с внутренними дворами, ориентированными на единое общественное пространство комплекса, которое организуется на месте наиболее глубокой впадины рельефа после ее частичной засыпки, планировки и качественного благоустройства. Здесь размещаются зона отдыха, спорта и досуга.

Дворы жилых групп освобождены от транспорта. Парковки автомобилей выносятся за пределы дворов.

Жилые группы komponуются из трехэтажных блок-секций с набором квартир согласно заданию заказчика.

Архитектура жилых групп должна разрабатываться на следующем этапе проектирования.

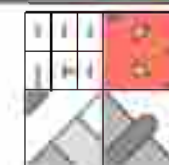
Для повышения архитектурной выразительности комплекса в целом в состав застройки включены точечные четырехэтажные дома, размещаемые с учетом возможностей рельефа.

В общественное пространство комплекса включены одно-двухэтажные здания объектов обслуживания (магазины, аптеки, бытовое обслуживание и общественное питание). Состав и содержание объектов на следующих стадиях определяются заказчиком.

Общий объем жилья комплекса может составить 25 - 30 тыс. м².

Более точные показатели будут определены на следующих этапах проектирования.

В целом, данная архитектурно-планировочная концепция дает возможность определить варианты освоения этого важного для районного центра участка.



СИТУАЦИОННАЯ СХЕМА



Два земельных участка с кадастровым номером 34:03:230003:912 (площадь 115321,91 м2)



Схема ЗУ2 (площадь 85627.92 м2)

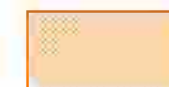


Схема ЗУ1 (площадь 11155.47 м2)

02-24-ВД-ПП Жилая застройка по ул.Андреева р.п.Городище Городищенского района Волгоградской области.
Концепция развития территории.

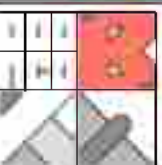
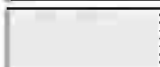
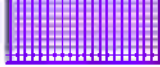
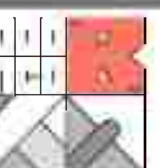
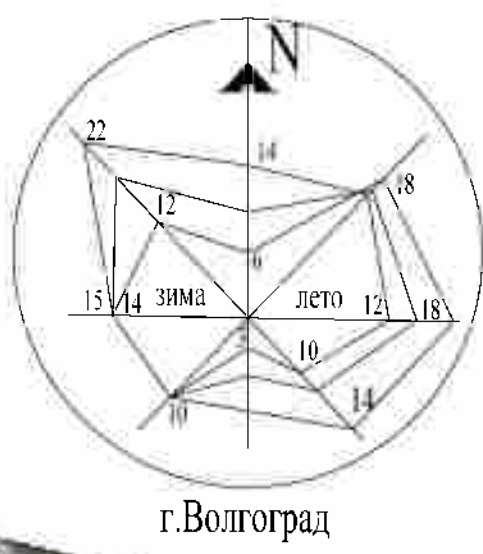


СХЕМА ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Условные обозначения:

-  - граница земельных участков
-  - здания и сооружения проект.
-  - покрытие асфальтобетонное, проект.
-  - покрытие из тротуарной плитки, проект.
-  - озеленение, проект.
-  - цветники, проект.
-  - автостоянка
-  - нумерация проектируемых зданий
-  - нумерация автостоянок
-  - количество машино/мест



ВЕДОМОСТЬ ЖИЛЫХ И ОБЩЕСТВЕННЫХ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

№ на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество			Площадь, м2				Строительный объем, м3	
			зданий	квартир	застройки		общая или рабочая		здания	всего	
					здания	всего	здания	всего			
1	Жилой многоквартирный дом средней этажности, проект.	3	5	—	—	1650,00	8250,00	4425,00	22125,00	18000,00	90000,00
2	Жилой многоквартирный дом средней этажности, проект.	3	1	—	—	1320,00	1320,00	3540,00	3540,00	14400,00	14400,00
3	Жилой многоквартирный дом средней этажности, проект.	3	1	—	—	660,00	660,00	1770,00	1770,00	12200,00	12200,00
4	Жилой многоквартирный дом средней этажности, проект.	4	2	—	—	720,00	1440,00	2640,00	5280,00	10200,00	20400,00
5	Жилой многоквартирный дом средней этажности, проект.	4	1	—	—	360,00	360,00	1320,00	1320,00	5100,00	5100,00
6	Универсальный магазин, проект.	2	2	—	—	320,00	640,00	560,00	1120,00	2900,00	5800,00

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

№пп	Наименование	Ед.изм.	Количество
1.1	Общая площадь участка №1	м2	11 155,47
1.2	Общая площадь застройки зданий	м2	1 980,00
1.3	Общая площадь твердых покрытий	м2	3 410,00
1.4	Общая площадь озеленения	м2	5 765,47
2.1	Общая площадь участка №2	м2	85 627,92
2.2	Общая площадь застройки зданий	м2	10 690,00
2.3	Общая площадь твердых покрытий	м2	30 030,00
2.4	Общая площадь озеленения	м2	44 907,92

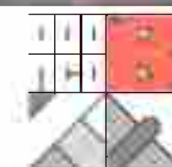
ВЕДОМОСТЬ ПЛОЩАДОК

№ на плане	Наименование и обозначение	Вместимость, м/мест	Примечание
1	Открытая автостоянка для временного хранения автотранспорта	40	
2	Открытая автостоянка для временного хранения автотранспорта	15	
3	Открытая автостоянка для временного хранения автотранспорта	32	
4	Открытая автостоянка для временного хранения автотранспорта	37	
5	Открытая автостоянка для временного хранения автотранспорта	15	
6	Открытая автостоянка для временного хранения автотранспорта	60	
7	Открытая автостоянка для временного хранения автотранспорта	8	
8	Открытая автостоянка для временного хранения автотранспорта	8	
9	Открытая автостоянка для временного хранения автотранспорта	13	
10	Открытая автостоянка для временного хранения автотранспорта	17	
11	Открытая автостоянка для временного хранения автотранспорта	6	
12	Открытая автостоянка для временного хранения автотранспорта	25	
13	Открытая автостоянка для временного хранения автотранспорта	25	
14	Открытая автостоянка для временного хранения автотранспорта	15	
15	Открытая автостоянка для временного хранения автотранспорта	15	
16	Открытая автостоянка для временного хранения автотранспорта	30	
17	Открытая автостоянка для временного хранения автотранспорта	9	
18	Открытая автостоянка для временного хранения автотранспорта	19	
19	Открытая автостоянка для временного хранения автотранспорта	10	
20	Открытая автостоянка для временного хранения автотранспорта	10	
21	Открытая автостоянка для временного хранения автотранспорта	2	
	ИТОГО на участке:	411	



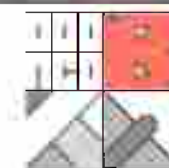


02-24-ВД-ПП Жилая застройка по ул.Андреева р.п.Городище Городищенского района Волгоградской области.
Концепция развития территории.



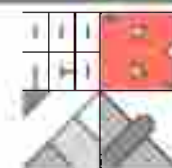


02-24-ВД-ПП Жилая застройка по ул.Андреева р.п.Городище Городищенского района Волгоградской области.
Концепция развития территории.



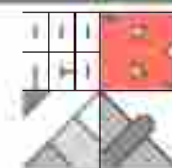


02-24-ВД-ПП Жилая застройка по ул.Андреева р.п.Городище Городищенского района Волгоградской области.
Концепция развития территории.



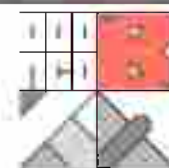


02-24-ВД-ПП Жилая застройка по ул.Андреева р.п.Городище Городищенского района Волгоградской области.
Концепция развития территории.



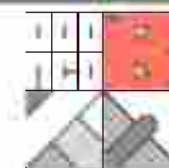


02-24-ВД-ПП Жилая застройка по ул.Андреева р.п.Городище Городищенского района Волгоградской области.
Концепция развития территории.





02-24-ВД-ПП Жилая застройка по ул.Андреева р.п.Городище Городищенского района Волгоградской области.
Концепция развития территории.





						54-01/21-729/		
ИМ	И.П.	Доп.	И.О.	Подпись	Доп.			
Исходный	Средства					Средств	Код	Классиф.
						И	2	
ОЕМ СТАНДАРТИЗАЦИЯ ОПАКОВКИ						000		

