

Проект договора о комплексном развитии территории

ДОГОВОР № ____

о комплексном развитии незастроенной территории, местоположение которой:
Российская Федерация, Томская область, Город Томск, г. Томск, ул. Ключева

г. Томск

« ____ » _____ 2025

Департамент градостроительного развития Томской области в лице _____, действующего на основании _____, именуемый в дальнейшем **ДГР ТО**, с одной стороны, и _____ в лице _____, действующей на основании _____, именуем _____ в дальнейшем **Застройщик**, с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», а по отдельности «Сторона», в соответствии со статьей 68 Градостроительного кодекса Российской Федерации, на основании:

- постановления администрации Города Томска от 14.07.2023 № 414-з «О комплексном развитии незастроенной территории, местоположение которой: Российская Федерация, Томская область, Город Томск, г. Томск, ул. Ключева», постановления администрации Города Томска от 25.09.2023 № 542-з «О внесении изменения в приложение 3 к постановлению администрации Города Томска от 14.07.2023 № 414-з «О комплексном развитии незастроенной территории, местоположение которой: Российская Федерация, Томская область, Город Томск, г. Томск, ул. Ключева», (далее – Решение о КРТ);

- протокола о результатах торгов № ____ от _____,
заключили настоящий Договор о комплексном развитии незастроенной территории, местоположение которой: Российская Федерация, Томская область, Город Томск, г. Томск, ул. Ключева (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Предметом Договора является деятельность Застройщика по осуществлению комплексного развития незастроенной территории площадью 89 606 кв.м, местоположение которой: Российская Федерация, Томская область, Город Томск, г. Томск, ул. Ключева (далее – Территория) для целей реализации Решения о КРТ в полном объеме, а также деятельность ДГР ТО по созданию необходимых условий для осуществления такой деятельности.

Договор заключается в отношении всей территории, предусмотренной Решением о КРТ.

Застройщик осуществляет комплексное развитие Территории, исполнение обязанностей, возложенных на него Договором и (или) действующим законодательством, своими силами и за свой счет и (или) с привлечением других лиц и (или) средств других лиц, за действия (бездействие) которых Застройщик отвечает как за свои собственные.

1.2. Сведения о местоположении и границах Территории определяются согласно приложению 1 к Договору.

1.3. Перечень расположенных в границах Территории объектов капитального строительства, линейных объектов, подлежащих сносу, перечень объектов капитального

строительства, линейных объектов, подлежащих строительству, реконструкции указан в приложении 2 к Договору.

1.4. Перечень объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, иных объектов, необходимых для функционирования объектов капитального строительства и обеспечения жизнедеятельности человека, определяется документацией по планировке территории и в обязательном порядке предусматривает совмещенное дошкольное и общеобразовательное учреждение: школа-детский сад (в границах Территории).

1.5. Суммарная общая площадь всех нежилых помещений во всех многоквартирных домах, подлежащих строительству в соответствии с Договором в границах Территории, должна составлять не более 20% от суммарной общей площади всех жилых помещений во всех многоквартирных домах, подлежащих строительству в соответствии с Договором в границах Территории.

С целью применения данного расчета не учитываются нежилые помещения, включенные в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, и нежилые помещения, предназначенные для размещения транспортных средств (машино-места, подземные гаражи, автостоянки, предусмотренные проектной документацией объекта капитального строительства). При расчете суммарной общей площади всех жилых помещений суммируется площадь всех квартир в многоквартирном доме, за исключением лоджий, балконов, веранд, террас, холодных кладовок и тамбуров.

На первых этажах всех многоквартирных домов, подлежащих строительству в соответствии с Договором в границах Территории, подлежат размещению нежилые помещения. Допускается размещение жилых помещений на первых этажах многоквартирных домов со стороны дворовой территории (подъездов).

1.6. В границах Территории установлены ограничения согласно приложению 3 к Договору.

В остальном Территория свободна от обременений, прав и притязаний третьих лиц, в споре не состоит и под арестом не находится.

2. Цена права на заключение Договора

2.1. Цена права на заключение Договора с учетом налога на добавленную стоимость (далее – НДС) составляет _____, в том числе НДС _____.

2.2. Оплата цены Договора с учетом НДС производится Застройщиком в срок не позднее 10 рабочих дней со дня заключения Договора путем перечисления денежных средств на счет в следующем порядке:

Задаток, внесенный Застройщиком за участие в аукционе, в размере _____ рублей, засчитывается в счет оплаты цены, указанной в пункте 2.1 настоящего Договора.

2.2.1 Оплата цены права на заключение договора за минусом внесенного задатка перечисляется по реквизитам:

Номер счета получателя средств

(Казначейский счет) 03100643000000016500

Корреспондентский счет/Номер

счета банка получателя средств 40102810245370000058

БИК 016902004

Название банка Отделение Томск Банка России//УФК по Томской области г. Томск
ОКТМО (ОКАТО) 690000000

ИНН получателя 7017491046

КПП получателя 701701001

Наименование получателя (без
наименования финансового органа) Департамент градостроительного
развития Томской области
КБК 84611109042020000120

Назначение платежа Оплата цены права на заключение
договора о КРТ (Томск, ул. Ключева)

2.2.2. НДС в размере 20 % цены права на заключение договора перечисляется по
реквизитам:

ИНН 7017491046 КПП 701701001 ОГРН 1227000001690

ДГР ТО, л/с B157000648

КС 03222643690000006501

в Отделении Томск Банка России/УФК по Томской области г. Томск,

ЕКС 40102810245370000058

БИК 016902004

ОКПО 58020489

ОКТМО 69701000

ОКВЭД 84.11.21 Назначение платежа: «НДС по сделке продажи права на
заключение договора о КРТ (Томск, ул. Ключева)».

Обязанность Застройщика по уплате цены, указанной в пункте 2.1 настоящего
Договора, считается исполненной в день зачисления денежных средств в полном объеме
на счета, указанные в пункте 2.2 настоящего Договора.

2.3. За нарушение сроков оплаты цены права на заключение Договора Застройщик
выплачивает неустойку в размере 0,1% размера цены права на заключение Договора за
каждый день просрочки исполнения обязательства начиная со дня, следующего после дня
истечения установленного Договором срока исполнения обязательства. Уплата суммы
неустойки не освобождает от выполнения обязанностей по договору.

2.4. ДГР ТО вправе в порядке ст. 450.1 Гражданского кодекса РФ в одностороннем
порядке отказаться от исполнения договора в случае нарушения Застройщиком срока
оплаты цены, указанной в пункте 2.1 настоящего Договора, более чем на 30 дней. Договор
считается расторгнутым с момента получения в порядке, предусмотренном пунктом 7.2
Договора, уведомления о расторжении договора в одностороннем порядке.

3. Обязанности Застройщика

Застройщик обязан:

3.1. В срок не более 6 месяцев со дня заключения договора подготовить проект
планировки территории и проект межевания территории (далее – документация по
планировке территории), соответствующие требованиям действующего
законодательства, Решению о КРТ, условиям договора, и представить их на утверждение
в ДГР ТО.

Документация по планировке территории может быть подготовлена и утверждена
в отношении всего элемента планировочной структуры, в границах которого расположена
Территория, что не свидетельствует о ненадлежащем исполнении обязательств,
связанных с подготовкой и утверждением документации по планировке территории, и
прекращает соответствующие обязательства надлежащим исполнением.

В случае, указанном в настоящем пункте, Застройщик обязан осуществить
подготовку документации по планировке территории всего элемента планировочной
структуры, руководствуясь решением ДГР ТО о разработке документации по планировке
территории.

В документации по планировке территории в границах Территории Застройщик обязан предусмотреть образование земельного участка для размещения и строительства совмещенного дошкольного и общеобразовательного учреждения: школа-детский сад с вместимостью здания (комплекса зданий) не менее 200 мест, в том числе не менее 100 мест для детского дошкольного учреждения.

3.1.1. При подготовке проекта планировки территории предусмотреть очередность планируемого развития незастроенной территории (в том числе определение этапов и максимальных сроков строительства объектов капитального строительства, включенных в решение о комплексном развитии незастроенной территории, этапов и максимальных сроков строительства, реконструкции необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности человека объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, иных объектов) с учетом следующего:

- архитектурно-строительное проектирование планируемого объекта капитального строительства (совмещенное дошкольное и общеобразовательное учреждение: школа-детский сад) необходимо осуществить в срок не позднее 18 месяцев после утверждения документации по планировке территории;

- строительство и ввод в эксплуатацию совмещенного дошкольного и общеобразовательного учреждения: школа-детский сад необходимо осуществить в течение 12 месяцев со дня ввода в эксплуатацию первого из предусмотренных документацией по планировке территории многоквартирных домов.

3.2. Инициировать внесение изменений в Генеральный план и Правила землепользования и застройки муниципального образования «Город Томск», утвержденные решением Думы города Томска от 27.11.2007 № 687, Карту планируемого размещения объектов местного значения, если для реализации, исполнения решения о КРТ и (или) Договора требуется внесение таких изменений в срок не позднее 20 календарных дней со дня утверждения документации по планировке территории.

3.3. При наличии замечаний у ДГР ТО к документации по планировке территории в срок не позднее 1 месяца со дня направления замечаний повторно представить на утверждение в ДГР ТО проект с устраненными замечаниями.

3.4. В срок не более 2-х месяцев со дня утверждения документации по планировке территории (или со дня внесения изменений в Генеральный план и Правила землепользования и застройки муниципального образования «Город Томск», утвержденные решением Думы города Томска от 27.11.2007 № 687) обеспечить проведение кадастровых работ по образованию всех земельных участков, образование которых предусмотрено утвержденной документацией по планировке территории, и внесение сведений о них в Единый государственный реестр недвижимости.

3.5. В срок не более 60 дней с даты утверждения документации по планировке территории, а в случае, если в целях комплексного развития территории требуется внесение изменений в документы территориального планирования - в срок не ранее утверждения соответствующих изменений в документы территориального планирования, подготовить в соответствии с Решением о КРТ, условиями договора, документацией по планировке территории План-график реализации комплексного развития территории, содержащий определенные на основании этой документации этапы и максимальные сроки осуществления строительства, реконструкции объектов капитального строительства, по форме согласно Приложению 4 к Договору и представить в ДГР ТО на утверждение.

При этом, этапы и сроки строительства совмещенного дошкольного и общеобразовательного учреждения: школа-детский сад, должны быть указаны в План-

графике реализации комплексного развития территории в соответствии со сроком, установленным пунктом 3.7 Договора.

Со дня утверждения ДГР ТО План-график реализации комплексного развития территории становится неотъемлемой частью договора.

3.6. В срок не более 60 дней со дня утверждения документации по планировке территории представить в ДГР ТО на утверждение План-график работ по благоустройству, подлежащих выполнению в границах Территории, в соответствии с приложением 5 к Договору.

Со дня утверждения ДГР ТО План-график работ по благоустройству становится неотъемлемой частью Договора.

3.7. Осуществить строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности человека объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, иных объектов в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории, предусмотренной данной документацией очередностью планируемого развития территории.

Максимальный срок исполнения данной обязанности составляет 7 лет со дня заключения Договора.

Максимальный срок строительства и ввода в эксплуатацию совмещенного дошкольного и общеобразовательного учреждения: школа-детский сад составляет 12 месяцев со дня ввода в эксплуатацию первого из предусмотренных документацией по планировке территории многоквартирных домов.

Строительство совмещенного дошкольного и общеобразовательного учреждения: школа-детский сад осуществляется за счет средств Застройщика.

3.8. Выполнить работы по благоустройству территории, предусмотренные Планом-графиком, утвержденным в соответствии с пунктом 3.6 Договора.

3.9. В ходе осуществления комплексного развития Территории обеспечить сохранность объектов капитального строительства, линейных объектов, сохранение которых предусмотрено документацией по планировке территории, а также соблюдение ограничений, обременений, обусловленных наличием данных объектов капитального строительства, линейных объектов в границах Территории.

3.10. Обеспечить выполнение работ по вывозу строительного мусора и благоустройству строительной площадки, обеспечить содержание строительной площадки и прилегающих к ней территорий в соответствии с Правилами благоустройства территории муниципального образования «Город Томск», утвержденными Решением Думы Города Томска от 01.03.2016 № 161.

3.11. Безвозмездно передать в муниципальную собственность после окончания строительства все объекты коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур (в том числе объект капитального строительства – совмещенное дошкольное и общеобразовательное учреждение: школа-детский сад), вместе с правоустанавливающими и техническими документами, с соблюдением следующих условий передачи:

- обеспечение выполнения кадастровых работ и государственной регистрации права муниципальной собственности на указанные объекты, являющиеся объектами недвижимости, является обязанностью и осуществляется за счет средств Застройщика;
- государственная регистрация права Застройщика на указанные объекты, являющиеся объектами недвижимости, не осуществляется;
- государственная регистрация права муниципальной собственности на указанные объекты, являющиеся объектами недвижимости, а также передача в муниципальную

собственность указанных объектов, не являющихся объектами недвижимости, должны быть обеспечены Застройщиком не позднее 3 месяцев со дня окончания строительства отдельного объекта (отдельных объектов), подлежащего (подлежащих) передаче;

- при выявлении замечаний к состоянию указанных объектов Застройщик обязуется их устранить в течение 3 месяцев со дня уведомления ДГР ТО Застройщика о наличии таких замечаний.

Безвозмездная передача в муниципальную собственность оформляется договором безвозмездной передачи и актом приема-передачи имущества, которые подписываются уполномоченными представителями Сторон.

3.11.1. Объект социальной инфраструктуры - совмещенное дошкольное и общеобразовательное учреждение: школа-детский сад должен быть передан в муниципальную собственность не позднее 30 (тридцати) календарных дней со дня получения разрешения на ввод данного объекта эксплуатацию (но не позднее даты истечения срока действия Договора, указанного в пункте 5.1 Договора).

3.11.2. Объекты, указанные в п. 3.11 Договора, строительство которых осуществлялось за счет средств Застройщика, за исключением совмещенного дошкольного и общеобразовательного учреждения: школа-детский сад, должны быть переданы в муниципальную собственность не позднее 4 (четырёх) месяцев с даты ввода в эксплуатацию (но не позднее даты истечения срока действия Договора, указанного в пункте 5.1 Договора).

3.12. Разработать проектную документацию, включая раздел «Смета на строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объекта капитального строительства», на объект капитального строительства – совмещенное дошкольное и общеобразовательное учреждение: школа-детский сад, обеспечить получение положительного заключения государственной экспертизы на данную проектную документацию в течение 18 месяцев с даты утверждения документации по планировке территории, но не позднее дня ввода в эксплуатацию первого многоквартирного дома в границах Территории.

3.13. Безвозмездно передать в уполномоченный на строительство орган проектную документацию, включая раздел «Смета на строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объекта капитального строительства», на объект капитального строительства – совмещенное дошкольное и общеобразовательное учреждение: школа-детский сад, а также положительное заключение государственной экспертизы на данную документацию вместе с разрешением на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию не позднее 30 (тридцати) календарных дней со дня получения разрешения на ввод данного объекта эксплуатацию.

Обязательства Застройщика, указанные в пунктах 3.12 и 3.13 Договора, считаются исполненными с даты направления Застройщиком в уполномоченный на строительство орган, проектной документации, включая раздел «Смета на строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объекта капитального строительства», на объект капитального строительства – совмещенное дошкольное и общеобразовательное учреждение: школа-детский сад, и положительного заключения государственной экспертизы на данную документацию вместе с разрешением на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию и актом приема-передачи документов.

3.14. После надлежащего исполнения обязательств, предусмотренных пунктами 3.11.1 Договора, договор аренды земельного участка, предоставленного Застройщику для строительства объекта капитального строительства – совмещенное дошкольное и общеобразовательное учреждение: школа-детский сад, подлежит расторжению по соглашению сторон.

3.15. Предоставить в ДГР ТО в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня заключения Договора письменную информацию о контактном лице, уполномоченном на взаимодействие с ДГР ТО по исполнению Договора, с указанием его должности, фамилии, имени, отчества (последнее – при наличии), контактных телефонов, адреса электронной почты.

3.16. Ежеквартально до 20 числа месяца, следующего за отчетным кварталом, предоставлять в ДГР ТО отчет в письменной форме об исполнении Договора в соответствии с приложением 6 к Договору.

3.17. Обеспечить свободный доступ ДГР ТО, уполномоченным органам государственной власти, органам местного самоуправления, в том числе органам государственного и муниципального контроля и надзора на Территорию, земельный участок или земельные участки, входящие в ее состав, для осмотра и проверки соблюдения условий Договора, для осуществления их полномочий в пределах компетенции, а также представлять контролирующим органам документы и информацию, необходимые для проведения проверок течение 5 рабочих дней с даты получения запроса, если иной срок не предусмотрен законодательством.

3.18. Извещать соответствующие органы государственной власти и местного самоуправления о возникновении аварийной ситуации, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) ущерб земельному участку или земельным участкам, камерам видеонаблюдения и необходимому для их установки оборудованию, а также объектам недвижимости, иному имуществу третьих лиц, в течение суток с момента наступления такого события и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению нанесения ущерба.

3.19. Провести работы по изменению или прекращению существования расчетной санитарно-защитной зоны (при необходимости).

3.20. Условием безвозмездной передачи объектов в муниципальную собственность является наличие гарантийных обязательств Застройщика по устранению за счет и силами Застройщика недостатков объектов, выявленных в период гарантийного срока:

- на объект, переданный в соответствии с п. 3.11.1 Договора – в течение 3 лет с даты регистрации права муниципальной собственности;

- на объекты, переданные в соответствии с п. 3.11.2 Договора – в течение 2 лет с даты подписания Сторонами акта приема-передачи указанных объектов в муниципальную собственность.

3.21. При передаче объектов капитального строительства в муниципальную собственность Застройщик обязуется предоставить следующие документы, относящиеся к передаваемым объектам: отражающие технические характеристики объектов (материал, диаметр, протяженность, напряжение, максимальная нагрузка, количество колодцев, гидрантов, камер и т.д.); справки о стоимости (балансовая, остаточная, кадастровая); технические планы объектов; исполнительную съемку М 1:500 с указанием сетей; технические условия на подключение к сетям; справка о выполнении технических условий; акты о подключении (техническом присоединении) объекта; акт установления границ балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности; заключение государственного строительного надзора о соответствии объекта требованиям технических регламентов, в том числе санитарно-эпидемиологическим, экологическим требованиям, требованиям государственной охраны объектов культурного наследия, требованиям пожарной, промышленной, ядерной, радиационной и иной безопасности, а также результатам инженерных изысканий (для объектов, при строительстве которых осуществляется государственный строительный надзор в соответствии со ст. 54 Градостроительного кодекса Российской Федерации); копию разрешения на ввод

линейного объекта в эксплуатацию (при отсутствии - объекта капитального строительства, для которого предназначены передаваемые объекты); документ, подтверждающий передачу исполнительной и технической документации на объект ресурсоснабжающей организации.

В случае несоблюдения Застройщиком условия о передаче вышеуказанной документации уполномоченный орган местного самоуправления в области имущественных отношений вправе отказать в подписании договора безвозмездной передачи и акта приема-передачи имущества. В таком случае пункт 3.11 будет считаться не исполненным по вине Застройщика.

4. Обязанности ДГР ТО

ДГР ТО обязан:

4.1. Утвердить документацию по планировке Территории, соответствующую требованиям действующего законодательства, Решению о КРТ, условиям Договора, в течение 6 месяцев со дня поступления данной документации на утверждение.

При доработке документации по планировке территории срок, предусмотренный настоящим пунктом, начинается со дня представления на утверждение доработанной Застройщиком документации по планировке территории, к которой отсутствуют замечания ДГР ТО.

4.2. После выполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных пунктами 3.1 - 3.4 Договора предоставить Застройщику в соответствии с земельным законодательством в аренду без проведения торгов земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена и которые не обременены правами третьих лиц, в целях строительства объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, иных объектов капитального строительства в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории, в течение 20 дней со дня получения ДГР ТО от Застройщика соответствующих заявлений о предоставлении земельных участков.

4.3. При наличии полномочий выдавать разрешения на использование земель и земельных участков, градостроительные планы земельных участков, разрешения на строительство в случаях, когда для реализации Договора необходима выдача таких документов, в сроки, установленные действующим законодательством для выдачи таких документов, при условии получения ДГР ТО от Застройщика соответствующих заявлений о выдаче документов.

4.5. Предоставлять по запросу Застройщика имеющуюся информацию о ресурсоснабжающих организациях, обслуживающих и эксплуатирующих объекты капитального строительства, линейные объекты, расположенные в границах Территории.

4.6. В случае прекращения полномочий у ДГР ТО по исполнению обязанностей, предусмотренных Договором, исполнение таких обязанностей осуществляется уполномоченным органом в соответствии с действующим законодательством.

4.7. Оказать необходимое содействие в рамках полномочий в принятии от Застройщика в муниципальную собственность Города Томска безвозмездно передаваемых объектов, указанных в п. 3.11 Договора.

5. Срок действия Договора

5.1. Договор вступает в силу с даты его подписания Сторонами и действует в течение 7 лет до _____.

Окончание срока действия Договора не влечет прекращения неисполненных Сторонами обязательств и не освобождает Стороны от ответственности за нарушения, если таковые имели место при исполнении условий Договора и возникли до истечения срока его действия.

5.2. Если это не противоречит условиям Договора, Стороны обязуются принимать все необходимые меры и действия для досрочного исполнения обязательств, включая принятие досрочно исполненного мероприятия, при условиях: соблюдения законности действий, обеспечения надлежащего качества их результата, отсутствия дополнительных обременений для принимающей стороны.

6. Ответственность сторон

6.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, предусмотренных Договором, а также в соответствии с положениями действующего законодательства Российской Федерации.

6.2. В случае неисполнения Застройщиком в установленные сроки обязательств, предусмотренных пунктом 3.1, Планами-графиками, указанными в пунктах 3.5, 3.6. Договора, Застройщик обязан уплатить неустойку в размере 0,5% от размера цены права на заключение Договора за каждый день просрочки, начиная со дня, следующего после дня истечения установленного Договором срока исполнения обязательства, в отношении каждого нарушенного обязательства.

Уплата Застройщиком суммы неустойки не освобождает Застройщика от выполнения обязанностей по Договору.

6.3 В случае неисполнения Застройщиком в установленные сроки обязательств, предусмотренных пунктами 3.11.1, 3.12, 3.13 настоящего Договора, Застройщик обязуется помимо неустойки, предусмотренной пунктом 6.4 настоящего Договора уплатить штраф ДГР ТО в размере 400 000 000 (четыреста миллионов рублей) руб. в отношении каждого нарушенного обязательства.

6.4. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств, установленных разделом 3 настоящего Договора, за исключением случаев, указанных в пункте 6.2 настоящего Договора, Застройщик обязуется уплатить ДГР ТО неустойку в размере 0,1 % от цены права на заключение Договора, указанной в пункте 2.1 Договора, за каждый день просрочки, начиная со дня, следующего после дня истечения установленного Договором срока исполнения обязательства, в отношении каждого нарушенного обязательства.

7. Прекращение, расторжение, отказ от исполнения Договора

7.1 ДГР ТО вправе в одностороннем порядке отказаться от настоящего Договора при наступлении одного из следующих обстоятельств:

7.1.1. Неисполнение Застройщиком обязательств по разработке и представлению на утверждение документации по планировке территории в сроки, определенные в пункте 3.1 Договора;

7.1.2. Неисполнение или ненадлежащее исполнение Застройщиком обязательств, предусмотренных пунктом 3.3 Договора.

7.1.3. Неисполнение или ненадлежащее исполнение Застройщиком обязательств, предусмотренных Планами-графиками, указанными в пунктах 3.5., 3.6. Договора;

7.2. Об отказе от Договора ДГР ТО письменно заказным почтовым отправлением с уведомлением о вручении уведомляет Застройщика по адресу, указанному в Договоре, не

менее чем за 30 (тридцать) календарных дней до даты досрочного расторжения настоящего Договора.

Договор считается расторгнутым с момента получения Застройщиком уведомления об одностороннем отказе от Договора либо в случае, если уведомление возвратилось – с момента проставления организацией почтовой связи отметки о невручении (неполучении) отправления по причине, не зависящей от ДГР ТО (в том числе, о возврате почтового отправления в связи с истечением срока хранения).

7.3. ДГР ТО вправе потребовать досрочного расторжения настоящего Договора в случае:

7.3.1. нарушения Застройщиком запрета, установленного пунктом 10.3 настоящего Договора;

7.3.2. возникновения предусмотренных законодательством и договором аренды земельного участка (земельных участков) оснований для досрочного расторжения договора аренды.

7.4. В случае, если в срок, предусмотренный пунктом 2.2 настоящего Договора, Застройщиком не исполнены в полном объеме обязательства по уплате цены, указанной в пункте 2.1 настоящего Договора, земельный участок не подлежит передаче Застройщику.

8. Обстоятельства непреодолимой силы

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если оно явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы.

8.2. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств, обязана в письменной форме в 10-дневный срок известить другую сторону о наступлении вышеуказанных обстоятельств.

9. Порядок разрешения споров

9.1. Споры и разногласия, возникающие между Сторонами по вопросам, прямо не оговоренным Договором, разрешаются путем переговоров на основе действующего законодательства Российской Федерации и правовых актов Томской области.

9.2. При невозможности достижения Сторонами соглашения, все споры и разногласия, касающиеся Договора, разрешаются в судебном порядке в Арбитражном суде Томской области.

10. Прочие условия

10.1. Прекращение существования земельного участка, расположенного в границах Территории, 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 Сторон, определенных Договором.

10.2. Застройщик не в праве уступать принадлежащее ему право аренды земельного участка (земельных участков), предоставленного для целей комплексного развития территории.

10.3. Застройщик не вправе передавать свои права и обязанности, предусмотренные Договором, иному лицу.

10.4. Отказ Застройщика от исполнения Договора влечет прекращение права аренды земельного участка, предоставленного ему для целей комплексного развития территории, а также прекращение субаренды земельного участка в случае предоставления его или его части в субаренду.

10.5. В случаях, не предусмотренных Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

11. Заключительные положения

11.1. Днем заключения Договора является дата, указанная на первой странице Договора.

11.2. Стороны обязаны уведомлять друг друга в письменном виде об изменении своих реквизитов в течение 10 (десяти) календарных дней со дня наступления таких изменений.

В случае если реквизиты Стороны Договора изменились, и эта Сторона не уведомила об этом другую Сторону, такая Сторона несет риск вызванных этим неблагоприятных последствий, в этом случае другая Сторона Договора будет считаться действовавшей надлежащим образом, если исполнение и/или любое иное уведомление по Договору произведено в адрес другой Стороны по ранее используемым реквизитам, указанным в разделе 13 Договора.

11.3. Стороны договорились осуществлять обмен информацией по всем вопросам исполнения Договора в письменном либо электронном виде по адресам, указанным в Договоре.

11.4. Внесение изменений и дополнений в настоящий Договор, включая приложения к нему, планы-графики, осуществляются исключительно путем подписания Сторонами дополнительных соглашений, являющихся неотъемлемой частью настоящего Договора и обязательными к исполнению. Изменения и дополнения вступают в силу с даты, указанной Сторонами в дополнительном соглашении.

12. Документы, являющиеся неотъемлемой частью Договора

12.1. Неотъемлемой частью Договора являются:

Приложение 1. Сведения о местоположении, площади и границах территории комплексного развития.

Приложение 2. Перечень расположенных в границах Территории объектов капитального строительства, линейных объектов, подлежащих сносу, перечень объектов капитального строительства, линейных объектов, подлежащих строительству, реконструкции.

Приложение 3. Перечень и содержание ограничений использования, обременений прав, содержащихся в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества, реестре сведений о границах зон с особыми условиями использования территорий Единого государственного реестра недвижимости, на земельные участки, объекты недвижимого имущества, расположенные в границах территории, в отношении которой заключается договор о комплексном развитии территории.

Приложение 4. План-график реализации комплексного развития территории.

Приложение 5. План-график работ по благоустройству, подлежащих выполнению в границах Территории, и сроки их выполнения.

Приложение 6. Форма отчета Застройщика по реализации мероприятий, предусмотренных договором.

13. Реквизиты и подписи сторон.

13.1. Договор подписывается в трех экземплярах.

ДГР ТО:

**Департамент градостроительного
развития Томской области**

ОГРН: 1227000001690

ИНН: 7017491046

Юр. адрес: 634050, Томская область,
г. Томск, пл. Ленина, д. 6

Факт. г. Томск, ул. Алтайская, 48

e-mail: dep-gr@dgr.tomsk.gov.ru

Начальник департамента

Застройщик:

Юридический адрес:

ИНН:

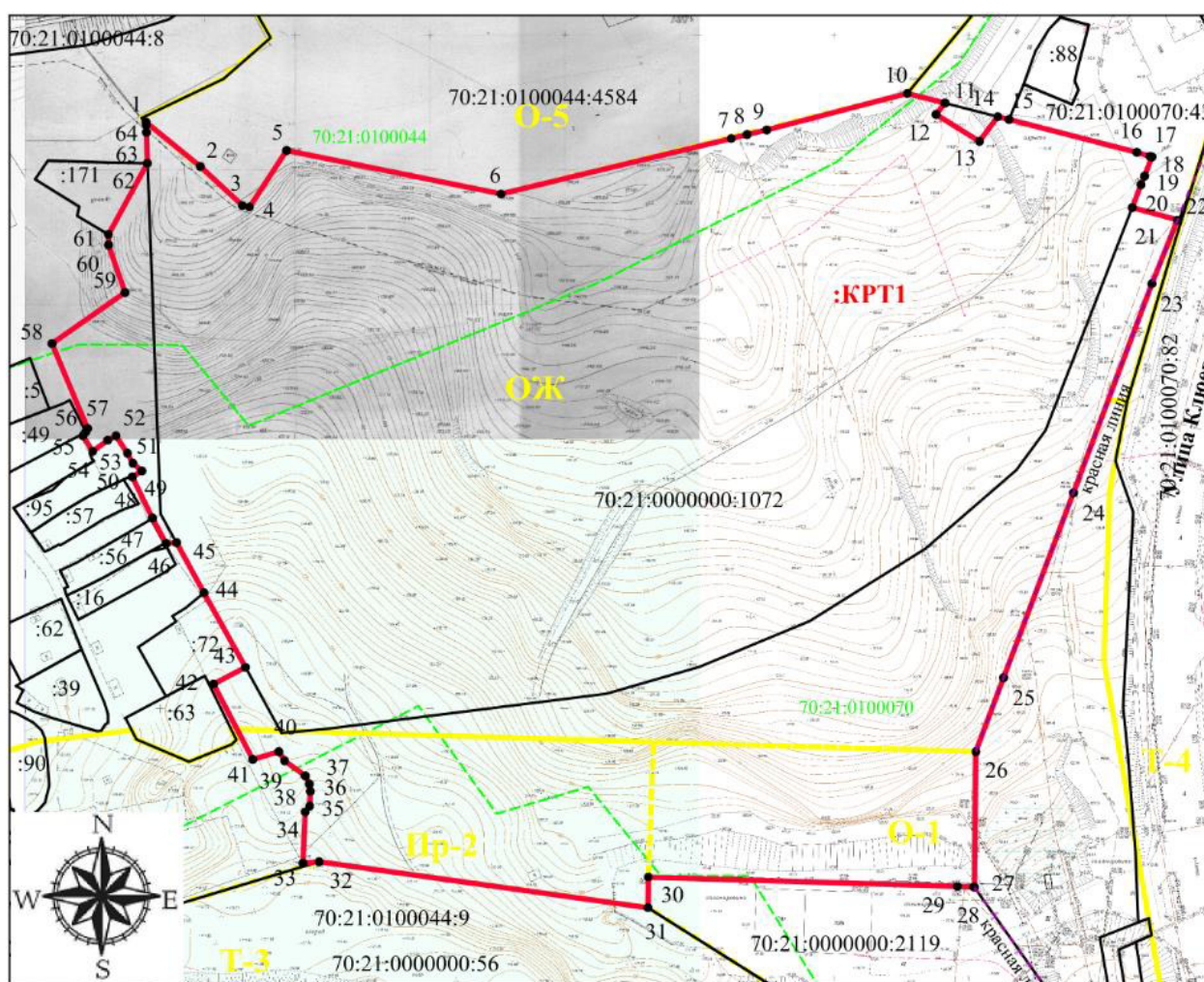
ОГРН:

e-mail:

Сведения о местоположении, площади и границах территории комплексного развития

Площадь территории составляет 89606 кв.м.

Граница комплексного развития территории (:KPT1) проходит по характерным точкам 1-64.



Координаты территории, подлежащей комплексному развитию в системе координат МСК-70, зона 4

№ точки	X	Y
1	352394.2086	4329554.0002
2	352378.0910	4329574.3700
3	352363.9100	4329590.3000
4	352363.4205	4329592.9000
5	352384.6286	4329606.3702
6	352369.9086	4329686.1700
7	352392.1225	4329771.2100

№ точки	X	Y
33	352120.6736	4329617.3191
34	352139.3848	4329617.6941
35	352141.5959	4329619.3537
36	352147.0613	4329619.5530
37	352149.7039	4329619.1442
38	352152.7559	4329617.4877
39	352158.1862	4329609.7459

8	352393.6510	4329777.0902
9	352395.5325	4329784.2901
10	352410.0086	4329836.2701
11	352406.6996	4329850.2722
12	352402.3588	4329846.9805
13	352392.7172	4329863.3336
14	352402.0456	4329869.9329
15	352401.0625	4329874.0700
16	352389.7725	4329921.7800
17	352388.3510	4329926.6100
18	352388.1686	4329927.3802
19	352381.0310	4329924.7601
20	352377.7710	4329923.5601
21	352369.2586	4329920.4302
22	352364.8922	4329937.3222
23	352341.1523	4329928.2845
24	352263.0527	4329900.5308
25	352193.9293	4329875.9696
26	352166.3548	4329866.1700
27	352116.0935	4329866.5501
28	352116.0937	4329866.3101
29	352116.1710	4329860.2802
30	352117.6025	4329745.4701
31	352106.2542	4329745.5541
32	352121.0031	4329623.2543

40	352161.5746	4329607.5428
41	352158.4718	4329597.8899
42	352186.2460	4329582.8819
43	352192.5786	4329594.5702
44	352220.0310	4329578.7302
45	352238.4174	4329568.1390
46	352237.9381	4329564.3454
47	352247.3234	4329559.0912
48	352262.4220	4329551.3611
49	352264.7646	4329554.8285
50	352267.5551	4329551.4664
51	352271.2152	4329549.3585
52	352277.6367	4329545.0191
53	352275.9310	4329541.9800
54	352271.6994	4329536.4903
55	352277.3331	4329532.7919
56	352278.8179	4329533.6804
57	352280.0721	4329534.4318
58	352311.3269	4329520.6425
59	352330.7844	4329547.3898
60	352348.2881	4329540.9656
61	352352.2298	4329540.7902
62	352378.8692	4329554.7700
63	352390.3310	4329554.2102
64	352393.1025	4329554.0501

Перечень расположенных в границах Территории объектов капитального строительства, линейных объектов, подлежащих сносу, перечень объектов капитального строительства, линейных объектов, подлежащих строительству, реконструкции

Наименование объекта	Адрес	Кадастровый номер объекта	Планируемое мероприятие в отношении объекта
Объект водоотведения «Коллектор мкр. Солнечный», зарегистрированный по адресу: Томская область, город Томск, Ключева (улица), 13к – Иркутский (тракт), 91к	Российская Федерация, Томская область, Город Томск, г. Томск, ул. Ключева	70:21:0000000:1293	Снос / реконструкция (в соответствии с документацией по планировке территории)
Водопровод от НСВ-3 2 трубы до мкр. Солнечный и по микрорайону	Томская область, г. Томск, Кирпичная (улица) 2в - Обручева (улица), 14в	70:21:0000000:1423	Снос / реконструкция (в соответствии с документацией по планировке территории)
Совмещенное дошкольное и общеобразовательное учреждение: школа-детский сад	-	-	Строительство (в границах Территории)

Исчерпывающий перечень объектов капитального строительства, линейных объектов, подлежащих строительству, реконструкции определяется документацией по планировке территории.

Перечень и содержание ограничений использования, обременений прав, содержащихся в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества, реестре сведений о границах зон с особыми условиями использования территорий Единого государственного реестра недвижимости, на земельные участки, объекты недвижимого имущества, расположенные в границах территории, в отношении которой заключается договор о комплексном развитии территории

Перечень и содержание ограничений использования, обременений прав, содержащихся в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества			
№ п/п	Местоположение	Кадастровый номер объекта недвижимости / вид объекта недвижимости	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	обл. Томская, г. Томск, ул. Ключева, 7	70:21:0000000:1072 / земельный участок	707 кв.м в охранной зоне инженерных коммуникаций (канализация)
2	обл. Томская, г. Томск, ул. Ключева, 7	70:21:0000000:1072 / земельный участок	758 кв.м в охранной зоне подземного кабеля связи
3	Томская область, г. Томск, Кирпичная (улица) 2в - Обручева (улица), 14в	70:21:0000000:1423 / сооружение	собственность муниципального образования «Город Томск»; аренда юридического лица
4	Томская область, г. Томск, ул. Ключева, д. 13к - Иркутский тракт, д. 91к	70:21:0000000:1293 / сооружение	собственность муниципального образования «Город Томск»; аренда юридического лица
Реестр сведений о границах зон с особыми условиями использования территорий Единого государственного реестра недвижимости			
№ п/п	Вид зоны / площадь	Реестровый (условный) номер	Документы основания, содержащие сведения об ограничениях
1	Охранная зона КЛЭП-10 кВ от ТП-630 до места врезки в сторону ПС «Солнечная» / 915 кв.м	70:21-6.7349	Постановление Правительства РФ от 24.02.2009 № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»
2	Охранная зона 2 Кабельные линии КЛ-10 кВ ф.Сл-24 от ПС «Солнечная» до РП «Высотный» / 956 кв.м	70:21-6.7495	
3	охранная зона инженерных коммуникаций Охранная зона Кабельная линия КЛ-10 кВ ф.Сл-15 от ПС «Солнечная» до РП «Высотный» / 906 кв.м	70:21-6.7498	

План-график реализации комплексного развития территории

№ п/п	Наименование объекта капитального строительства	Характеристики	Снос/ реконструкция/ строительство	Дата сноса/ ввода в эксплуатацию (не позднее)
1	Объекты инженерной инфраструктуры: сети и сооружения водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, электроснабжения, необходимые для обслуживания объектов, подлежащих строительству	_____ (указываются в соответствии с документацией по планировке территории)	_____ (указываются в соответствии с документацией по планировке территории)	
2	Объекты транспортной инфраструктуры: внутриквартальные проезды, тротуары, пешеходные дорожки, бордюры и т.д.	_____ (указываются в соответствии с документацией по планировке территории)	_____ (указываются в соответствии с документацией по планировке территории)	
3	Объекты капитального строительства жилого назначения	_____ (указываются в соответствии с документацией по планировке территории)	_____ (указываются в соответствии с документацией по планировке территории)	
4	Объекты капитального строительства нежилого назначения	_____ (указываются в соответствии с документацией по планировке территории)	_____ (указываются в соответствии с документацией по планировке территории)	
5	Объекты капитального строительства социального назначения	_____ (указываются в соответствии с документацией по планировке территории)	_____ (указываются в соответствии с документацией по планировке территории)	

**План-график работ по благоустройству, подлежащих выполнению в границах
Территории, и сроки их выполнения**

№ п/п	Перечень видов работ по благоустройству	Характеристики	Сроки выполнения
1	Устройство наружного освещения территории	_____ (указываются в соответствии с документацией по планировке территории)	
2	Благоустройство и озеленение застраиваемых территорий: территорий общего пользования, территорий улично-дорожной сети, территорий проектов жилого и нежилого назначения, в том числе пешеходных зон, озелененных территорий с детскими игровыми площадками, площадкам для отдыха, хозяйственными площадками	_____ (указываются в соответствии с документацией по планировке территории)	
3	Уборка территории производства от оборудования, изделий и материалов, ограждающих конструкций, использованных при выполнении работ и оставшихся после них, вывоз иного имущества, используемого для проведения мероприятий по строительству и благоустройству территории, а также вывоз с территории работ строительного мусора		В пределах срока действия настоящего договора
4	Устройство (размещение малых архитектурных форм, декоративное освещение и т.д.)	_____ (указываются в соответствии с документацией по планировке территории)	
5	Иные виды благоустройства	_____ (указываются в соответствии с документацией по планировке территории)	

Приложение 6 к Договору
от _____ № _____

Форма отчета Застройщика по реализации мероприятий, предусмотренных
договором

Отчет по состоянию на _____ 20__ г.

№	Наименование мероприятия согласно Договору/ План-графику реализации комплексного развития территории/ План-графику работ по благоустройству	Срок реализации мероприятия в соответствии с Договором/ План-графиком реализации комплексного развития территории/ План-графиком работ по благоустройству	Фактический срок реализации мероприятия	Обоснование причины отклонения от Договора/ План-графика реализации комплексного развития территории/ План-графика работ по благоустройству	Планируемые мероприятия по устранению причины отклонения от Договора/ План-графика реализации комплексного развития территории/ План-графика работ по благоустройству
1					
2					
3					
...					

Должность

/ _____ ФИО _____ / _____ подпись _____