



ПОСТАНОВЛЕНИЕ

АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДА-КУРОРТА ЖЕЛЕЗНОВОДСКА СТАВРОПОЛЬСКОГО КРАЯ

08 апреля 2024 г.

г. Железноводск

№ 224

О проведении аукциона на право заключения договора о комплексном развитии незастроенной территории квартала в районе улиц Кутузова, Развальской в городе-курорте Железноводске Ставропольского края

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, федеральными законами от 06 октября 2001 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», от 30 декабря 2020 г. № 494-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях обеспечения комплексного развития территорий», постановлением Правительства Российской Федерации от 04 мая 2021 г. № 701 «Об утверждении Правил проведения торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории, Правил определения начальной цены торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории при принятии решения о комплексном развитии территории Правительством Российской Федерации и Правил заключения договора о комплексном развитии территории посредством проведения торгов в электронной форме», постановлением администрации города-курорта Железноводска Ставропольского края от 22 ноября 2023 г. № 926 «О комплексном развитии незастроенной территории квартала в районе улиц Кутузова, Развальской в городе-курорте Железноводске Ставропольского края», рассмотрев отчет общества с ограниченной ответственностью «ДЭД ЭКСПЕРТ» от 14 февраля 2024 г. № 73-02/2024 «Об оценке рыночной стоимости на право заключения договора о комплексном развитии незастроенной территории квартала в районе улиц Кутузова, Развальской в городе-курорте Железноводске Ставропольского края площадью 32600 кв.метров в соответствии со схемой расположения, подлежащей комплексному развитию незастроенной территории квартала» по состоянию на 14 февраля 2024 года

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Управлению имущественных отношений администрации города-курорта Железноводска провести открытый аукцион на право заключения договора о комплексном развитии незастроенной территории квартала в районе улиц Кутузова, Развальской в городе-курорте Железноводске Ставропольского края, площадью 32600 кв. метров (далее – открытый аукцион).

2. Определить:

2.1. Начальную цену предмета открытого аукциона в размере 6 051 474 (шесть миллионов пятьдесят одна тысяча четыреста семьдесят четыре) рубля.

2.2. Величину повышения начальной цены предмета открытого аукциона («шаг аукциона») в размере 302 573,70 (триста две тысячи пятьсот семьдесят три) рубля 70 копеек, что составляет 5 (пять) процентов от начальной цены предмета открытого аукциона.

2.3. Сумму задатка за участие в открытом аукционе в размере 6 051 474 (шесть миллионов пятьдесят одна тысяча четыреста семьдесят четыре) рубля, что составляет 100 (сто) процентов от начальной цены предмета открытого аукциона.

3. Утвердить прилагаемую форму договора о комплексном развитии незастроенной территории квартала в районе улиц Кутузова, Развальской в городе-курорте Железноводске Ставропольского края.

4. Назначить дату проведения аукциона 13 мая 2024 года.

5. Опубликовать настоящее постановление в общественно-политическом еженедельнике «Железноводские ведомости» и разместить на официальном сайте торгов www.torgi.gov.ru, на официальном сайте Думы города-курорта Железноводска Ставропольского края и администрации города-курорта Железноводска Ставропольского края в сети Интернет.

6. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на заместителя главы администрации города-курорта Железноводска Ставропольского края – начальника управления имущественных отношений администрации города-курорта Железноводска Гречишникова И.В.

7. Настоящее постановление вступает в силу со дня его подписания.

Глава города-курорта
Железноводска
Ставропольского края



Е.Е. Бакулин



УТВЕРЖДЕНА
постановлением администрации
города-курорта Железноводска
Ставропольского края
от 08 апреля 2024 г. № 224

ФОРМА

договора о комплексном развитии незастроенной территории квартала в районе улиц Кутузова, Развальской в городе-курорте Железноводске Ставропольского края

ДОГОВОР

о комплексном развитии незастроенной территории квартала в районе улиц Кутузова, Развальской в городе-курорте Железноводске Ставропольского края

г. Железноводск

«__» _____ 20__ г.

Администрация города-курорта Железноводска Ставропольского края, ИНН 2627012993, ОГРН 1022603425547, юридический адрес: 357400, Ставропольский край, город Железноводск, улица Калинина, 2, от имени и в интересах которой действует глава города-курорта Железноводска Ставропольского края Бакулин Евгений Евгеньевич, действующий на основании Устава города-курорта Железноводска Ставропольского края, именуемый в дальнейшем «Администрация», с одной стороны, и

именуемый в дальнейшем «Инвестор», в лице _____

действующего на основании _____
с другой стороны, при совместном упоминании именуемые «Стороны», в целях реализации решения о комплексном развитии территории и в соответствии с частью 4 статьи 18 Федерального закона от 30 декабря 2020 г. № 494-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях обеспечения комплексного развития территорий», на основании постановлений администрации города-курорта Железноводска Ставропольского края от 22 ноября 2023 г. № 926 «О комплексном развитии незастроенной территории квартала в районе улиц Кутузова, Развальской в городе-курорте Железноводске Ставропольского края», от 08 апреля 2024 г. № 224 «О проведении аукциона на право заключения договора о комплексном развитии незастроенной территории квартала в районе улиц Кутузова, Развальской в городе-курорте Железноводске Ставропольского края», протоколом комиссии по проведению аукционов управления имущественных отношений администрации города-курорта Железноводска

«О результатах аукциона на право заключения договора о комплексном развитии незастроенной территории квартала в районе улиц Кутузова, Развальской в городе-курорте Железноводске Ставропольского края», заключили настоящий Договор о комплексном развитии незастроенной территории квартала в районе улиц Кутузова, Развальской в городе-курорте Железноводске Ставропольского края (далее – Договор), о нижеследующем.

I. Предмет Договора

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 квартала в районе улиц Кутузова, Развальской в городе-курорте Железноводске Ставропольского края, площадью 32600 кв. метров согласно схеме расположения незастроенной территории квартала, подлежащей комплексному развитию в районе улиц Кутузова, Развальской в городе-курорте Железноводске Ставропольского края, утвержденной постановлением администрации города-курорта Железноводска Ставропольского края от 22 ноября 2023 г. № 926 «О комплексном развитии незастроенной территории квартала в районе улиц Кутузова, Развальской в городе-курорте Железноводске Ставропольского края» и являющейся приложением 1 к настоящему Договору (подпункт 1 пункта 4 статьи 68 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

2. Объекты капитального строительства, расположенные в границах незастроенной территории квартала в районе улиц Кутузова, Развальской в городе-курорте Железноводске Ставропольского края, подлежащей комплексному развитию, в том числе перечень объектов капитального строительства, подлежащих сносу, отсутствуют. Линейные объекты, подлежащие сносу реконструкции, в границах территории отсутствуют (подпункт 2 пункта 4 статьи 68 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

3. Соотношение общей площади жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах, подлежащих строительству или реконструкции в соответствии с договором (не более 10 процентов - нежилые помещения, не менее 90 процентов - жилые помещения, нежилые помещения и машино-места предназначенные для индивидуального использования собственников жилых и нежилых помещений в расчетное количество не включаются), а также условие о размещении на первых этажах указанных домов нежилых помещений (подпункт 3 пункта 4 статьи 68 Градостроительного кодекса Российской Федерации) – определить проектом планировки территории в соответствии с нормативами градостроительного проектирования Ставропольского края, нормативами градостроительного проектирования города-курорта Железноводска Ставропольского края.

4. Договор заключается в отношении всей территории комплексного развития незастроенной территории квартала в районе улиц Кутузова, Развальской в городе-курорте Железноводске Ставропольского края.

II. Цена права на заключение Договора

5. Цена права на заключение Договора, определенная по результатам открытого аукциона на право заключения Договора (протокол комиссии по проведению аукционов управления имущественных отношений администрации города-курорта Железноводска «О результатах аукциона на право заключения договора о комплексном развитии незастроенной территории квартала в районе улиц Кутузова, Развальской в городе-курорте Железноводске Ставропольского края» от _____ № _____), исходя из начальной цены предмета открытого аукциона, установленной в размере 6 051 474 (шесть миллионов пятьдесят одна тысяча четыреста семьдесят четыре) рубля 00 копеек, составляет _____ рублей _____ копеек (_____ рублей _____ копеек).

6. Задаток, внесенный Инвестором для обеспечения заявки на участие в аукционе на право заключения Договора в размере 100 процентов от начальной цены предмета аукциона – 6 051 474 (шесть миллионов пятьдесят одна тысяча четыреста семьдесят четыре) рублей 00 копеек, засчитывается в счет цены, указанной в пункте 5 настоящего Договора.

7. В случае неисполнения Инвестором обязательства по оплате цены, указанной в пункте 5 настоящего Договора, по истечении указанного срока Договор считается незаключенным, а задаток, указанный в пункте 6 настоящего Договора, Инвестору не возвращается.

III. Срок действия Договора

8. Срок действия настоящего Договора – до 01 января 2031 года. Окончание срока действия настоящего Договора не влечет прекращения неисполненных обязательств Сторон, не освобождает Стороны от ответственности за нарушения, если таковые имели место при исполнении условий настоящего Договора (подпункт 13 пункта 4 статьи 68 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

9. Настоящий Договор вступает в законную силу с даты его подписания Сторонами.

10. Все мероприятия, необходимые для обеспечения комплексного развития территории (далее – мероприятия) должны осуществляться с учетом сроков выполнения обязательств, определенных Сторонами в графике обеспечения комплексного развития незастроенной территории квартала в районе улиц Кутузова, Развальской в городе-курорте Железноводске Ставропольского края (далее – График) согласно

приложению 2 к настоящему Договору. Сроки выполнения мероприятий, осуществляемых после утверждения проекта планировки комплексного развития незастроенной территории квартала в районе улиц Кутузова, Развальской в городе-курорте Железноводске Ставропольского края (далее - комплексное развитие), включая проект межевания комплексного развития, определяются дополнительным соглашением к Договору, заключаемым в порядке, предусмотренном разделом VIII настоящего Договора, согласно приложению 3 к настоящему Договору.

11. Завершение каждого отдельного мероприятия, предусмотренного Графиком, подтверждается актом об исполнении комплексного развития незастроенной территории квартала в районе улиц Кутузова, Развальской в городе-курорте Железноводске Ставропольского края (далее – Акт), который подписывается Инвестором и Администрацией в следующем порядке:

11.1. После завершения каждого мероприятия, предусмотренного Графиком, Инвестор в течение 2 (двух) рабочих дней письменно уведомляет Администрацию о факте завершения указанного мероприятия и представляет:

- отчет об исполнении мероприятия;
- документы, подтверждающие исполнение обязательства;
- подписанный Акт в 2 (двух) экземплярах.

11.2. Не позднее 10 (десяти) рабочих дней после получения от Инвестора документов, указанных в подпункте 11.1 пункта 11 настоящего Договора, управление имущественных отношений администрации города-курорта Железноводска, управление архитектуры и градостроительства администрации города-курорта Железноводска Ставропольского края, Управление городского хозяйства администрации города-курорта Железноводска Ставропольского края по направлениям деятельности осуществляют проверку результатов выполненных мероприятий, а Администрация направляет заказным письмом с уведомлением, либо отдает нарочно Инвестору подписанный Администрацией 1 (один) экземпляр Акта, или мотивированный отказ от принятия результатов выполненных мероприятий с приложением, при необходимости, акта с перечнем выявленных замечаний/недостатков и с указанием срока устранения таких замечаний/недостатков.

11.3. После устранения замечаний/недостатков Инвестор в течение 2 (двух) рабочих дней повторно представляет в Администрацию документы, указанные в подпункте 11.1 пункта 11 настоящего Договора, и Администрация осуществляет проверку результатов в порядке, предусмотренном в подпункте 11.2 пункта 11 настоящего Договора.

11.4. В случае если по результатам рассмотрения представленных документов после устранения замечаний/недостатков и проведения необходимых доработок у Администрации будут отсутствовать замечания к выполненным мероприятиям, Администрация принимает отчет Инвестора

об исполнении мероприятия и подписывает 2 (два) экземпляра Акта, один из которых направляется Инвестору.

11.5. Сторона, являющаяся ответственной за исполнение мероприятий, вправе исполнить обязательство до истечения срока исполнения. 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.

12. Договор может быть расторгнут по решению суда по основаниям, предусмотренным действующим законодательством.

13. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Инвестором обязательств, предусмотренных подпунктами 14.1.2, 14.1.3, 14.1.4, 14.1.6 пункта 14 настоящего Договора Администрация вправе в одностороннем порядке отказаться от Договора. При этом право аренды земельного участка, предоставленного для целей комплексного развития территории, подлежит досрочному прекращению путем одностороннего отказа от договора аренды такого земельного участка (пункт 13 статьи 68 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

IV. Права и обязанности сторон

14. В рамках реализации настоящего Договора Инвестор обязуется:

14.1. Обеспечить своими силами и за свой счет и (или) с привлечением других лиц и (или) средств других лиц осуществление всех мероприятий, необходимых для реализации настоящего Договора, в пределах максимальных сроков выполнения обязательств, установленных настоящим Договором, относящихся к условиям настоящего Договора, в том числе:

14.1.1. Определить проектом планировки границы благоустройства общественной территории, подлежащей безвозмездной передаче в собственность Администрации после завершения строительства (далее – общественная территория).

14.1.2. Выполнить работы в соответствии с перечнем видов работ по благоустройству общественной территории незастроенной территории квартала, подлежащей комплексному развитию в районе улиц Кутузова, Развальской в городе-курорте Железноводске Ставропольского края согласно приложению 4 к настоящему Договору. Срок их выполнения определить проектной документацией в соответствии с техническими условиями, выданными Управлением городского хозяйства администрации города-курорта Железноводска Ставропольского края (подпункт 4 пункта 4 статьи 68 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

14.1.3. Минимальный объем финансирования работ по благоустройству общественной территории, подлежащих выполнению в рамках

Договора, лицом, заключившим Договор, составляет не менее 27 000 000 (двадцати семи миллионов) рублей 00 копеек.

14.1.4. Архитектурные решения и этапность благоустройства общественной территории подлежат согласованию с Администрацией. Согласование осуществляется в срок не более 30 дней.

Этапность благоустройства должна соответствовать этапности строительства.

14.1.5. Представить на утверждение в Администрацию в течение 6 месяцев документацию по планировке общественной территории комплексного развития в части, составляющей предмет договора (подпункт 5 пункта 4 статьи 68 Градостроительного кодекса Российской Федерации);

14.1.6. Осуществить строительство, объектов капитального строительства на территории, в отношении которой принято решение о комплексном развитии, в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории, определенной на основании этой документации, этапы и максимальные сроки осуществления строительства, реконструкции объектов капитального строительства определить до 01 января 2031 года (подпункт 6 пункта 4 статьи 68 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

Перечень объектов капитального строительства, подлежащих строительству, определяется утвержденной документацией по планировке территории, в отношении которой принято решение о комплексном развитии, и Графиком.

14.1.7. Безвозмездно передать в муниципальную собственность города-курорта Железноводска Ставропольского края после окончания строительства объекты коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, а также иные объекты, строительство которых осуществлялось за счет средств Инвестора, при их наличии.

14.1.8. Подать в орган регистрации прав заявление о государственной регистрации права собственности города-курорта Железноводска Ставропольского края на объекты недвижимости, предусмотренные подпунктом 14.1.4 пункта 14 настоящего Договора. В таком случае осуществление государственной регистрации права собственности Инвестора, на указанные объекты недвижимости не осуществляется, заявление о государственной регистрации права муниципальной собственности подается без доверенности.

Способы и размер обеспечения исполнения Договора Инвестором, отсутствуют (пункт 5 статьи 68 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

14.1.9. Предусмотреть в проектной документации и построить не менее 25 процентов количества жилых помещений, соответствующих условиям отнесения жилых помещений к стандартному жилью в общем количестве жилых помещений каждого многоквартирного дома, для возможности реализации таких помещений, не менее 10 процентов от

общего количества квартир, министерству имущественных отношений Ставропольского края с целью дальнейшего предоставления для детей сирот и детей, оставшихся без попечения родителей в рамках государственных и муниципальных программ по договорам долевого участия или в готовом виде по договорам купли-продажи.

Условия отнесения жилых помещений к стандартному жилью утверждены приказом министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 29 апреля 2020 г. № 237/пр «Об утверждении условий отнесения жилых помещений к стандартному жилью».

Не позднее 10 рабочих дней со дня получения разрешения(-ний) на строительство предоставить информацию о количестве и процентном соотношении таких помещений в каждом многоквартирном доме в Администрацию, для выявления потребностей в жилых помещениях в рамках реализации государственных и муниципальных программ города-курорта Железноводска Ставропольского края (далее – муниципальных программ). В случае отсутствия потребности Администрация в письменном виде уведомляет Инвестора в течении 30 дней. В случае неуведомления Инвестора Администрацией в установленный срок, Инвестор освобождается в обязанности предоставления для выкупа таких помещений.

Обеспечить участие Инвестора в выкупе таких помещений в порядке предусмотренном действующим законодательством, в том числе в соответствии пунктом 38 части 1 статьи 93 Федерального закона от 05 апреля 2013 г. № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд».

Обязанность Инвестора по участию в выкупе снимается в случае отсутствия потребности в рамках реализации государственных и муниципальных программ, если в течении более чем одного года со дня получения Инвестором разрешения на строительство будет отсутствовать финансирование соответствующих мероприятий государственных и муниципальных программ.

Стоимость 1 квадратного метра стандартного жилья определяется в течении 30 дней со дня поступления информации Инвестора о количестве и процентном соотношении стандартного жилья на основании средней рыночной стоимости 1 квадратного метра общей площади жилья.

Выкуп помещений осуществляется Администрацией в срок не превышающем 60 календарных дней с даты предоставления Инвестором Администрации информации о количестве жилых помещений.

15. В рамках реализации настоящего Договора на Администрацию возлагается обязанность:

15.1. Утвердить документацию по планировке территории, подлежащей комплексному развитию, в течение 4 месяцев (подпункт 7 пункта 4 статьи 68 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

15.2. После выполнения Инвестором обязательства, предусмотренного подпунктом 14.1.2 настоящего Договора, предоставить Инвестору в соответствии с земельным законодательством в аренду без проведения торгов земельные участки, которые находятся в государственной или муниципальной собственности или 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 (размер годовой арендной платы за земельный участок при заключении договора аренды земельного участка будет определен на основании рыночной стоимости размера ежегодной арендной платы за земельный участок), а также при необходимости выдать разрешения на использование земель и земельных участков в течение 30 дней с момента поступления заявления о предоставлении земельного участка в аренду без проведения торгов и/или заявления о выдаче разрешения на использование земельного участка без проведения торгов, выдать Инвестору градостроительные планы земельных участков и разрешения на строительство в течение 14 рабочих дней и 5 рабочих дней соответственно с момента поступления заявления и представления полного пакета документов (при отсутствии оснований для принятия решения об отказе в предоставлении муниципальной услуги, отказе в выдаче градостроительного плана земельного участка, разрешения на строительство) (подпункт 10 пункта 4 статьи 68 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

15.3. Предоставить Инвестору льготы (при наличии) и меры государственной поддержки (при наличии) в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными правовыми актами Ставропольского края, муниципальными нормативными правовыми актами города-курорта Железноводска Ставропольского края (подпункт 11 пункта 4 статьи 68 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

16. Инвестор вправе:

16.1. 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) заключившего Договор, Инвестор отвечает как за свои собственные действия (бездействие) (пункт 11 статьи 68 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

16.2. Передать предоставленный ему для целей комплексного развития земельный участок или его часть в субаренду привлеченному к исполнению Договора в соответствии с частью 11 статьи 68 Градостроительного кодекса Российской Федерации лицу или лицам без согласия арендодателя такого земельного участка на срок, не превышающий срок его аренды (пункт 12 статьи 68 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

16.3. В одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случае отказа или уклонения Администрацией от исполнения обязательств, предусмотренных подпунктами 15.1, 15.2, 15.3 пункта 15 настоящего Договора (пункт 14 статьи 68 Градостроительного кодекса Российской Федерации);

16.4. Потребовать возмещения ему убытков, причиненных неисполнением или ненадлежащим исполнением Администрацией обязанностей по Договору (пункт 15 статьи 68 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

V. Ответственность сторон

17. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, предусмотренных настоящим Договором, в соответствии с законодательством Российской Федерации (подпункт 12 пункта 4 статьи 68 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

VI. Прочие условия

18. Прекращение существования земельного участка, расположенного в границах территории комплексного развития и в отношении которого заключен 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.

19. Право собственности на объекты капитального строительства, линейные объекты, созданные Инвестором за свой счет, возникает у Инвестора, за исключением объектов, подлежащих передаче или приобретению в соответствии с Договором в муниципальную собственность, в том числе объектов транспортной, инженерной и социальной инфраструктур (подпункт 14.1.4 пункта 14 настоящего Договора, пункт 8 статьи 68 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

20. Инвестор, не вправе уступать принадлежащее ему право аренды земельного участка (земельных участков), предоставленного для целей комплексного развития территории (пункт 9 статьи 68 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

21. Инвестор, не вправе передавать свои права и обязанности, предусмотренные Договором, иному лицу (пункт 10 статьи 68 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

22. Отказ Инвестора 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 в

соответствии с подпунктом 16.2 пункта 16 настоящего Договора (пункт 16 статьи 68 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

23. Стороны имеют право на односторонний отказ от Договора (исполнения Договора) полностью или частично, влекущий в силу части 2 статьи 450.1 Гражданского кодекса Российской Федерации расторжение или изменение настоящего Договора.

VII. Форс-мажор

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

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

В случае если Сторона, выполнению обязательств которой препятствует действие Непреодолимой силы, не известит другую Сторону о наступлении таких обстоятельств в 10-дневный срок, такая Сторона теряет право ссылаться на указанное действие Непреодолимой силы.

26. Обязанность доказывать действие Непреодолимой силы лежит на Стороне, не выполнившей свои обязательства.

VIII. Изменение Договора и разрешение споров

27. Изменение Договора осуществляется посредством заключения Сторонами дополнительного соглашения к настоящему Договору.

28. Изменения вступают в силу с даты подписания Сторонами дополнительного соглашения к настоящему Договору.

29. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами по вопросам, не нашедшими своего разрешения в тексте Договора, будут разрешаться путем переговоров в соответствии с действующим законодательством.

30. В случае неурегулирования в процессе переговоров спорных вопросов разногласия разрешаются в Арбитражном суде Ставропольского края.

23. Стороны имеют право на односторонний отказ от Договора (исполнения Договора) полностью или частично, влекущий в силу части 2 статьи 450.1 Гражданского кодекса Российской Федерации расторжение или изменение настоящего Договора.

VII. Форс-мажор

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

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

В случае если Сторона, выполнению обязательств которой препятствует действие Непреодолимой силы, не известит другую Сторону о наступлении таких обстоятельств в 10-дневный срок, такая Сторона теряет право ссылаться на указанное действие Непреодолимой силы.

26. Обязанность доказывать действие Непреодолимой силы лежит на Стороне, не выполнившей свои обязательства.

VIII. Изменение Договора и разрешение споров

27. Изменение Договора осуществляется посредством заключения Сторонами дополнительного соглашения к настоящему Договору.

28. Изменения вступают в силу с даты подписания Сторонами дополнительного соглашения к настоящему Договору.

29. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами по вопросам, не нашедшими своего разрешения в тексте Договора, будут разрешаться путем переговоров в соответствии с действующим законодательством.

30. В случае неурегулирования в процессе переговоров спорных вопросов разногласия разрешаются в Арбитражном суде Ставропольского края.

IX. Заключительные положения

31. Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

32. Лица, подписавшие настоящий Договор, обязаны уведомлять друг друга в письменном виде об изменении своих реквизитов в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня внесения изменений с последующим заключением дополнительного соглашения в порядке, установленном разделом VIII настоящего Договора.

В случае если реквизиты одной из Сторон изменились и эта Сторона не уведомила об этом в порядке, установленном настоящим пунктом, другая Сторона Договора будет считаться добросовестно исполнившей свои обязательства, если исполнение или уведомление произведено этой Стороной по реквизитам, указанным в разделе XI настоящего Договора.

33. Одновременно с подписанием Договора Стороны назначают своих уполномоченных представителей по Договору, определив их компетенцию, и уведомляют об этом друг друга.

X. Документы, являющиеся неотъемлемой частью настоящего Договора

34. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются упомянутые в тексте настоящего Договора и дополнительного соглашения, заключенных в порядке, установленном разделом VIII настоящего Договора, приложения.

35. Все документы, уточняющие условия исполнения обязательств, становятся неотъемлемой частью настоящего Договора с момента их подписания Сторонами.

XI. Адреса и реквизиты сторон

XII. Подписи сторон

Заместитель главы администрации
города-курорта Железноводска
Ставропольского края – начальник
управления имущественных отношений
администрации города-курорта Железноводска

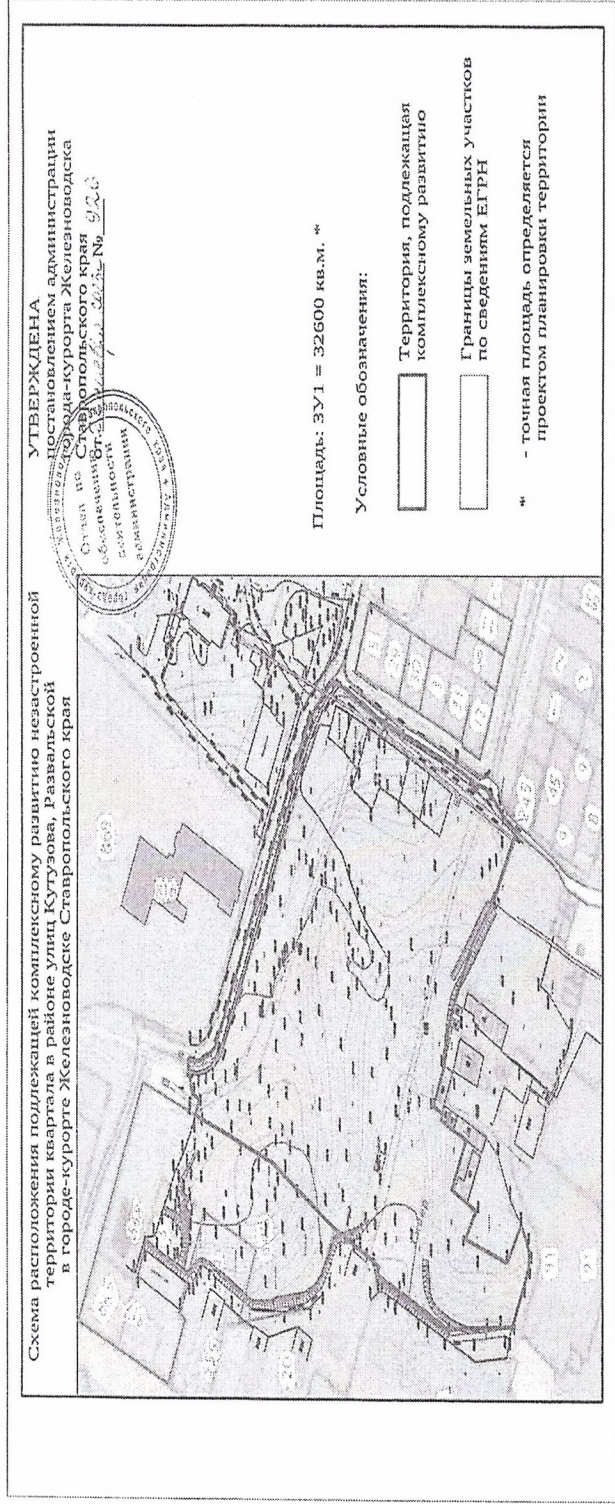
И.В.Гречишников

Приложение 1

к договору о комплексном развитии незастроенной территории квартала в районе улиц Кутузова, Развальской в городе-курорте Железноводске Ставропольского края

СХЕМА

расположения незастроенной территории квартала, подлежащей комплексному развитию в районе улиц Кутузова, Развальской в городе-курорте Железноводске Ставропольского края



Приложение 2

к договору о комплексном развитии незастроенной территории квартала в районе улиц Кутузова, Развальской в городе-курорте Железноводске Ставропольского края

ГРАФИК

обеспечения комплексного развития незастроенной территории квартала в районе улиц Кутузова, Развальской в городе-курорте Железноводске Ставропольского края

№ п/п	Мероприятие	Максимальный срок выполнения	Ответственный	Документы (сведения), подтверждающие исполнение мероприятия
1	2	3	4	5
1.	Подготовка и направление в администрацию города-курорта Железноводска Ставропольского края (далее – Администрация) проекта планировки территории комплексного развития незастроенной территории квартала в районе улиц Кутузова, Развальской в городе-курорте Железноводске Ставропольского края, включая проект межева-	6 (шесть) месяцев с даты подписания	Инвестор	копия обращения Администрацию приложением материалов

1	2	3	4	5
	ния территории комплексного развития (далее – проект планировки территории комплексного развития)			
2.	Утверждение Администрацией проекта планировки территории комплексного развития, включая проект межевания территории комплексного развития	3 (три) месяца с даты поступления Администрацию	Администрация	копия правового акта Администрации
3.	Образование земельного участка в соответствии с проектом межевания территории (в границах территории комплексного развития) постановка образованных земельных участков на государственный кадастровый учет	в соответствии с техническим заданием	Инвестор	выписки из Единого государственного реестра недвижимости на образуемые земельные участки
4.	Государственная регистрация прав на образованные земельные участки, на земельные участки, предоставленные в соответствии с пунктом 3 настоящего графика	в соответствии с регламентными сроками	Инвестор	выписки из Единого государственного реестра недвижимости на образованные земельные участки
5.	Согласование проекта благоустройства общественной тер-	6 месяцев с даты утверждения	Инвестор, Администрация	согласованный проект благоустройства (письмо о сог-

1	2	3	4	5
	ритории	документации по планировке территории 3		ласования
6.	Утверждение полного перечня видов работ и материалов благоустройства общественной территории	6 месяцев с даты согласования проекта благоустройства общественной территории	Инвестор, Администрация	дополнительное соглашение к договору о комплексном развитии незастроенной территории квартала в районе улиц Кутузова, Развальной в городе-курорте Железноводске Ставропольского края
7.	Установление сервитутов по решению Администрации (при необходимости)	в соответствии с регламентными сроками	Инвестор	копия нормативного правового акта Администрации об установлении сервитута, копия соглашения об установлении сервитута
8.	Заключение договора подряда на выполнение проектных и изыскательских работ, выдача подрядчику задания на проектирование	устанавливается дополнительным соглашением	Инвестор	копия заключенного договора подряда на выполнение проектных и изыскательских работ
9.	Получение градостроительных планов земельных участков	устанавливается дополнительным соглашением	Инвестор	реквизиты градостроительных планов земельных участков
10.	Получение разрешения на строительство	устанавливается дополнительным соглашением	Инвестор	реквизиты разрешения на строительство

1	2	3	4	5
11.	Строительство объектов, предусмотренных проектом планировки территории комплексного развития и проектом межевания территории комплексного развития, включая объекты коммунальной, транспортной и социальной инфраструктур, в соответствии с положением об очередности планируемого развития территории, предусмотренным утвержденным проектом планировки территории комплексного развития, включая проект межевания территории комплексного развития, и благоустройство территории комплексного развития	устанавливается дополнителным соглашением	Инвестор	выписки из Единого государственного реестра недвижимости
12.	Благоустройство общественной территории в соответствии с утвержденным проектом благоустройства и подтверждение понесенных затрат в размере предусмотренном соглашением	до ввода в эксплуатацию последнего многоквартирного дома	Инвестор	постановка на государственный кадастровый учет общественной территории, Реестр затрат, договоров, сертификатов соответствия с приложением заверенных копий документов, подтверждающих затраты

1	2	3	4	5
13.	Поэтапный ввод объектов в эксплуатацию	устанавливается дополнительным соглашением	Инвестор, Администрация	размещение разрешения на ввод объекта в эксплуатацию в Единой информационной системе жилищного строительства
14.	Расторжение договора аренды под общественной территорией	после ввода в эксплуатацию последнего многоквартирного дома	Инвестор, Администрация	заключение соглашения о расторжении к договору аренды земельного участка
15.	Оформление акта о результатах исполнения договора о комплексном развитии территории квартала в районе улиц Кутузова, Развальской в городе-курорте Железноводске Ставропольского края	устанавливается дополнительным соглашением	Администрация, Инвестор	подписание акта об исполнении договора комплексном развитии незастроенной территории квартала в районе улиц Кутузова, Развальской в городе-курорте Железноводске Ставропольского края

Приложение 3

к договору о комплексном развитии незастроенной территории квартала в районе улиц Кутузова, Развальской в городе-курорте Железноводске Ставропольского края

ФОРМА

дополнительного соглашения к договору о комплексном развитии незастроенной территории квартала в районе улиц Кутузова, Развальской в городе-курорте Железноводске Ставропольского края

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ

к договору о комплексном развитии незастроенной территории квартала в районе улиц Кутузова, Развальской в городе-курорте Железноводске Ставропольского края

г. Железноводск

«___» _____ 20__ г.

Администрация города-курорта Железноводска Ставропольского края, ИНН 2627012993, ОГРН 1022603425547, юридический адрес: 357400, Ставропольский край, город Железноводск, улица Калинина, 2, от имени и в интересах которой действует глава города-курорта Железноводска Ставропольского края Бакулин Евгений Евгеньевич, действующий на основании Устава города-курорта Железноводска Ставропольского края, именуемый в дальнейшем «Администрация», с одной стороны, и

именуемый в дальнейшем «Инвестор», в лице _____,

действующего на основании _____ с другой стороны, при совместном упоминании именуемые «Стороны», в целях реализации решения о комплексном развитии незастроенной территории квартала в районе улиц Кутузова, Развальской в городе-курорте Железноводске Ставропольского края (далее - комплексное развитие территории) и в соответствии с частью 4 статьи 18 Федерального закона от 30 декабря 2020 г. № 494-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях обеспечения комплексного развития территорий», на основании _____ заключили настоящее дополнительное соглашение к договору о комплексном развитии незастроенной территории квартала в районе улиц Кутузова, Развальской в городе-курорте Железноводске Ставропольского края (далее – Дополнительное соглашение), о нижеследующем.

1. В связи с изменением _____ на основании _____ внести в договор о комплексном развитии незастроенной территории квартала в

районе улиц Кутузова, Развальской в городе-курорте Железноводске Ставропольского края следующие изменения:

«_____».

2. Дополнительное соглашение считается заключенным с момента его подписания сторонами.

3. Дополнительное соглашение составлено в 2 (двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

4. Адреса и реквизиты сторон.

5. Подписи сторон.

Приложение 4

к договору о комплексном развитии незастроенной территории квартала в районе улиц Кутузова, Развальской в городе-курорте Железноводске Ставропольского края

ПЕРЕЧЕНЬ

видов работ по благоустройству общественной территории незастроенной территории квартала, подлежащей комплексному развитию в районе улиц Кутузова, Развальской в городе-курорте Железноводске Ставропольского края

№ п/п	Наименование	Единица измерения	Количество	Срок
1	2	3	4	5
1	Благоустройство общественного пространства (при производстве работ руководствоваться сводом правил «Благоустройство территорий» П 82.13330.2016	Га	не менее 0,5	до окончания договора
1.1.	Многофункциональная площадка размерами 18*30 метров для игры в мини футбол, баскетбол и волейбол. На площадке должно быть установлены, футбольные ворота, баскетбольные стойки с кольцами в антивандальном исполнении, а также предусмотрена установка скрытых стаканов под возможность монтажа волейбольных стоек с сеткой согласно ГОСТ Р 56434-2015. Покрытие площадки должно быть выполнено из резинового покрытия толщиной не менее 20 миллиметров. Основанием спортивной площадки предусмотреть многослойным: 1. Уплотненный естественный	комплекс	не менее 1	до окончания договора

1	2	3	4	5
	<p>грунт.</p> <p>2. Песчанно-гравийная смесь не менее 300 миллиметров с послойным уплотнением.</p> <p>3. Бетон М250 армированный сеткой ВР1 6 миллиметров.</p> <p>Многофункциональную площадку необходимо оградить стальными секциями изготовленными из профильной трубы сечением не менее 15 миллиметров, по стальным столбам прямоугольного сечения. Ограждение должно быть окрашено порошковой краской зеленого цвета. Оборудовать площадку уличным освещением: предусмотреть монтаж мачтовых опор освещения высотой 7-8 метров с установкой светодиодных светильников; предусмотреть монтаж стационарной трибуны вместимостью не менее 30 человек. Каркас трибуны выполнен из металлоконструкций, сидения на трибуне из бруса хвойных пород древесины класса «А»</p>			
1.2.	<p>Устройство автомобильной парковки.</p> <p>При разработке схемы организации парковок руководствоваться сводом правил «Стоянки автомобилей» 113.13330.2016.</p> <p>Покрытия парковок предусмотреть из асфальто-бетона не менее 1000 квадратных метров, не менее 2х слоев, по заранее подготовленному основанию в соответствии с</p>	место	не менее 60	до окончания договора

1	2	3	4	5
	<p>нормативной документацией. Так же необходимо нанести дорожную разметку с указанием парковочных мест. Предусмотреть места для инвалидов не менее 10 процентов от общего количества парковочных мест. Оборудовать автомобильную парковку необходимыми знаками дорожного движения</p>			
1.3.	<p>Выполнение работ по устройству гидропосева включает в себя: очистку территории озеленения от камней, мусора (при наличии), дикорастущей поросли, сорняка; подготовку территории озеленения с внесением дополнительного слоя растительного грунта не менее 15 сантиметров с планировкой его вручную; посев высококачественных семян газонной травы при помощи гидросеялки</p>	кв.метров	не менее 2000	до окончания договора
1.4.	<p>Устройство тротуарных дорожек включает в себя: планировку территории; снятие растительного слоя; подготовку основания под тротуар из щебня разной фракции; монтаж аллеяного бордюра «Бордюры тротуарный 1000*80*20» по обе стороны тротуара; устройство песко-цементной смеси; укладку цветной тротуарной плитки толщиной не менее 60 миллиметров. Работы выполнить в соответствии со сводом правил «Мощение с применением бетонных вибро-</p>	метр	не менее 300	до окончания договора

1	2	3	4	5
	<p>прессованных изделий. Правила проектирования, строительства и эксплуатации» 508.1325800.2022; тротуарная плитка серого цвета, проектный класс бетона не хуже чем В30, водопоглощение не более 6 процентов, марка морозостойкости не хуже чем F200, истираемость не хуже чем 0,7 грамм на квадратный сантиметр</p>			
1.5.	<p>Установка скамей уличных длиной 2000 миллиметров включает в себя: каркас: сталь, порошковая окраска черного цвета; сиденье и спинка: брус, изготовленный из хвойных пород древесины класса «А» или лиственных пород класса «А». Покрывают антисептическими пропитками, тонировкой и яхтным полуматовым лаком в 2 слоя. Изделие пригодно для использования во все сезонных атмосферных условиях; установку скамеек: антивандальное крепление к основанию, путем бетонирования металлического основания скамеек или анкером к бетонному основанию (не менее 2 закладных на ножку)</p>	штук	не менее 10	до окончания договора
1.6.	<p>Установка урн парковых с защитным козырьком включает в себя: каркас стальной, порошковая окраска черного цвета. Форма металлической урны квадратная, антивандальное крепление к осно-</p>	штук	не менее 10	до окончания договора

1	2	3	4	5
	ванию, путем бетонирования металлического основания скамеек или анкерровкой к бетонному основанию			
1.7.	Подеревная топографическая съемка зеленых здоровых насаждений с указанием породы и толщины ствола	штук	все имеющиеся на общественной территории деревья	до окончания договора
1.8.	Кронирование и обрезка деревьев включает в себя: кронирование и обрезку деревьев в соответствии с административными регламентами по городу-курорту Железноводску Ставропольского края. В рамках кронирования придается форма шара, удаляются сухие ветки	штук	не менее 50	до окончания договора
1.9.	Очистка территории благоустройства от сухостоя. Работы проводятся без привлечения крупной строительной техники. Ручным инструментом с погрузкой и вывозом с территории благоустройства.	штук	вся территория сквера	до окончания договора
1.10.	Устройство уличного освещения включает в себя: кабельную подводку к уличному освещению, выполненную подземной прокладкой кабельных линий в гильзе из полиэтиленовых труб от вводно-распределительного устройства до опор освещения. Опоры освещения принять	штук	не менее 10 фонарей уличного освещения; не менее 10 фонарей подсвет-	до окончания договора

1	2	3	4	5
	<p>высотой в пределах от 3 метров до 4 метров стальные с кронштейном на два плафона. Крепление опор выполняется на болтовых соединениях к ранее забетонированной закладной детали; установку светодиодных светильников. Устройство подсветки деревьев зеленого цвета, влагостойкостью степенью защиты не менее ip65</p>		ки	
1.11.	<p>Установка малых архитектурных форм с подсветкой из числа следующих видов:</p> <p>1. Беседка: выполнена из металлических конструкций, по периметру беседки осуществить установку стальных ограждений высотой не менее 1,2 метров с применением элементов из холоднойковки. Кровля беседки скатная с устройством гидроизоляционного слоя. Внутри беседки установить скамейки с применением деревянного бруса. Брус, изготовленный из хвойных пород древесины класса «А» или лиственных пород класса «А». Покрыты антисептическими пропитками, тонировкой и яхтным полуматовым лаком в 2 слоя / доска - хвойные породы дерева. Основание беседки бетонное из бетона класса В15.</p> <p>2. Топиари должны быть выполнены из искусственного газона и обладать ус-</p>	единиц	не менее 3	до окончания договора

1	2	3	4	5
	<p>тойчивостью к перепадам температур до +30°C и 0°C густым ворсом без заломов и залысен. Срок службы не менее 15 лет. Не менее 100 сантиметров.</p> <p>3. Парклеты в составе: скамья, шезлонг, пергола, декоративный навес, цветочница. Все конструкции выполнены в комбинированном стиле из стальных и деревянных конструкций. Стойки и стационарные элементы парклеты необходимо закрепить путем бетонирования основания конструкции на глубину, указанную в паспорте изделия. Все деревянные элементы должны быть покрыты антисептическими пропитками, тонировкой и яхтным полуматовым лаком в 2 слоя.</p> <p>4. Качели парковые уличные: габариты качель: длина: не менее 2500 миллиметров; ширина: не менее 1100 миллиметров; высота: не менее 2500 миллиметров; диван качели: не менее 1500 миллиметров. Древесина-сосна, покрытие – антисептическая пропитка и покрытие яхтным лаком в 2 слоя. Материал - металл покраска, цвет черный анкерное крепление, материал труб - металл, покраска в камере порошковой краской, цвет черный. Стойки качели забетонировать на глубину не менее 80 сантиметров, бето-</p>			

1	2	3	4	5
	ном класса не менее В15			
1.12.	<p>Система ливнеотведения, обеспечивающая отвод дождевых вод со всех твердых поверхностей общественной территории в централизованную систему ливнеотведения. Выполнить работы методом прокладки подземной ливневой канализации из двустенной гофрированной трубы с установкой смотровых и дожде приемных колодцев. Производство работ осуществлять в соответствии со сводом правил «Канализация. Наружные сети и сооружения» 32.13330.2018</p>	штук	1	до окончания договора
2.	<p>Устройство велосипедной дорожки. При производстве работ по устройству велосипедных дорожек руководствоваться ГОСТ33150-2014 «Проектирование пешеходных и велосипедных дорожек» и сводом правил «Парки. Правила градостроительного проектирования и благоустройства» 475.1325800.2020. Велосипедная дорожка должна быть выполнена с условием двухстороннего движения. Покрытие велосипедной дорожки выполнить из асфальтобетона по подготовленному основанию и установкой ботовых камней бордюров тротуарный 1000*80*20 по обеим сторонам велосипедной дорожки и установкой ботовых</p>	погонный метр	не менее 400	до окончания договора

1	2	3	4	5
	каменной бордюр тротуарный 1000*80*20 по обеим сторонам велосипедной дорожки			
3.	Вынос ливневого коллектора диаметром 800 миллиметров попадающего в зону строительства и благоустройства	штук	не менее 1	до окончания договора
4.	Обустройство автобусной остановки на улице Кутузова включает в себя: монтаж автобусного павильона габаритами 4000х1500х2400; каркас павильона выполнить из профильной трубы 50*50 миллиметров, 40*20 миллиметров, при это каркас должен отвечать требованиям ГОСТ 23118-2019. «Межгосударственный стандарт. Конструкции стальные строительные. Общие технические условия»; материал стен каленое стекло или триплекс не менее 8 миллиметров. покрытие кровли поликарбонат. Предусмотреть установку скамейки из деревянного бруса покрытого лакокрасочными материалами. Установить стальную урну объемом на 20 литров окрашенную порошковой краской	штук	не менее 1	до окончания договора
Работы по благоустройству территории должны быть выполнены в соответствии со Сводом правил «Благоустройство территорий» 82.13330.2016				