

ДОГОВОР  
О КОМПЛЕКСНОМ РАЗВИТИИ ТЕРРИТОРИИ  
ПО ИНИЦИАТИВЕ АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДА КРАСНОЯРСКА

г. Красноярск

«\_\_»\_\_\_\_\_ 2021

Администрация города Красноярска, именуемая в дальнейшем «Администрация», в лице руководителя департамента градостроительства администрации города Красноярска Волкова Максима Валентиновича, действующего на основании Положения о департаменте градостроительства администрации города Красноярска, утвержденного Распоряжением администрации города Красноярска от 17.08.2010 № 114-р, с одной стороны, и \_\_\_\_\_, являющееся победителем или иным лицом, имеющим право на заключение договора по результатам открытого аукциона на право заключить договор о комплексном развитии территории по инициативе администрации города Красноярска, в лице \_\_\_\_\_, действующего(ей) на основании \_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «Инвестор», при совместном упоминании именуемые «Стороны», на основании:

- решения о комплексном развитии территории, утвержденного распоряжением администрации города Красноярска от 23.06.2020 № 69-арх «О комплексном развитии территории в границах улиц Лесопарковой – Садовой по инициативе администрации города Красноярска»;
  - протокола рассмотрения заявок на участие в аукционе от \_\_\_\_ № \_\_\_\_\_;
  - протокола о результатах аукциона на право заключения договора о комплексном развитии территории по инициативе администрации города Красноярска от \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_, объявленного и проведенного в соответствии с распоряжением администрации города Красноярска от 12.03.2021 № 80-р «О проведении аукциона на право заключения договора о комплексном развитии территории в границах улиц Лесопарковой – Садовой по инициативе администрации города Красноярска»,
- заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. По настоящему Договору Инвестор обязуется в установленный Договором срок своими силами и за свой счет и (или) с привлечением других лиц и (или) средств других лиц осуществить деятельность по комплексному развитию территории, расположенной в границах улиц Лесопарковой – Садовой по инициативе администрации города Красноярска в Октябрьском районе города Красноярска, площадью 72 035 кв. м, в границах территории указанной в пункте 1.2 настоящего Договора (далее - Развиваемая территория), по инициативе администрации города Красноярска, а Администрация обязуется создать условия для осуществления такой деятельности.

1.2. Сведения о Развиваемой территории, в границах которой подлежит осуществление деятельности по комплексному развитию территории:

1.2.1. Развиваемая территория расположена в границах следующих территориальных зон: подзоны застройки многоэтажными жилыми домами (Ж-4-1), зоны территорий объектов автомобильного транспорта (ИТ), зоны иных зеленых насаждений (З-2), подзоны городской рекреации (Р-3-1), которые обозначены на карте градостроительного зонирования городского округа город Красноярск как зоны, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории.

1.2.2. Развиваемая территория состоит из части элемента планировочной структуры городского округа город Красноярск – части квартала.

1.2.3. Схема расположения границ Развиваемой территории на публичной кадастровой карте представлена в разделе 1 приложения № 1, являющегося неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.2.4. Сведения о земельных участках, расположенных в границах Развиваемой территории, и расположенных на них объектах недвижимости приведены в разделе 2 приложения № 1, являющегося неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.2.5. График исполнения обязательств по проектированию, строительству и вводу в эксплуатацию объектов приведен в приложении № 2, являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора.

## 2. Цена права на заключение Договора

### Срок оплаты цены права на заключение Договора

2.1 Цена права на заключение Договора составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей в соответствии с протоколом о результатах аукциона на право заключения договора о комплексном развитии территории по инициативе администрации города Красноярска № \_\_\_\_\_ от « \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2021 г.

2.2. Внесение цены права на заключение Договора производится Инвестором в течение 30 дней со дня заключения Договора по реквизитам, указанным в п. 2.3 настоящего Договора.

Перечисленный Инвестором задаток для участия в аукционе на право заключения Договора засчитывается в счет подлежащей уплате цены права на заключение Договора.

2.3. Сумма платежей перечисляется на счет Администрации города Красноярска по следующим реквизитам:

Получатель: ОТДЕЛЕНИЕ КРАСНОЯРСК БАНКА РОССИИ//УФК по Красноярскому краю (Департамент градостроительства администрации города Красноярска, лицевой счет № 04193005720), Юридический адрес: 660049, г. Красноярск, ул. Карла Маркса, 93, ИНН 2466216619, КПП 246601001, ОГРН 1082468060476, ОКВЭД 84.11.3, ОКПО 88674150, р/сч 031006430000000011900, БИК 010407105, кор. сч. 40102810245370000011.

2.4. Днем исполнения обязательств по оплате цены права на заключение Договора считается дата зачисления денежных средств на счет Администрации,

указанный в пункте 2.3 настоящего Договора.

### 3. Срок действия Договора

#### Общие сроки исполнения обязательств

#### Односторонний отказ от исполнения обязательств

3.1. Настоящий Договор считается заключенным с даты его подписания Сторонами и действует в течение 12 (двенадцати) лет.

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

3.3. Стороны имеют право на односторонний отказ от исполнения Договора путем направления соответствующего уведомления, влекущий в силу части 2 статьи 450.1 Гражданского кодекса Российской Федерации, расторжение настоящего Договора.

3.3.1. Администрация вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора по основаниям, предусмотренным частью 20 статьи 46.10 Градостроительного кодекса Российской Федерации (в редакции Федерального закона от 29.12.2020 № 468-ФЗ).

3.3.2. Инвестор вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора по основанию, предусмотренному частью 27 статьи 46.10 Градостроительного кодекса Российской Федерации (в редакции Федерального закона от 29.12.2020 № 468-ФЗ).

3.4. Последствия применения одностороннего отказа от исполнения настоящего Договора и возникающие при этом права и обязанности Сторон устанавливаются на основании норм частей 21 - 27 статьи 46.10 Градостроительного кодекса Российской Федерации (в редакции Федерального закона от 29.12.2020 № 468-ФЗ).

### 4. Обязанности Сторон

4.1. В рамках реализации настоящего Договора Инвестор 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 установленных настоящим Договором максимальных сроков выполнения отдельных обязательств, относящихся к существенным условиям настоящего Договора, обязуется:

4.1.1. Подготовить и представить для утверждения проект планировки Развиваемой территории (далее – ППРТ) и проект межевания Развиваемой территории (далее – ПМРТ), соответствующие требованиям Генерального плана городского округа город Красноярск, Правилам землепользования и застройки городского округа город Красноярск, местным нормативами градостроительного проектирования, иным требованиям, предъявляемым к подготовке документации по планировке территории, установленным

Градостроительным кодексом Российской Федерации и дополнительным условиям, установленным Договором.

Предельный срок исполнения обязательства – 1 год со дня заключения Договора.

Запроектировать в составе ППРТ и ПМРТ объект образования – детский сад на 190 мест.

4.1.2. Уплатить правообладателям за изымаемые для муниципальных нужд в целях комплексного развития территории земельные участки и (или) находящиеся на них объекты недвижимого имущества возмещение в соответствии с соглашением об изъятии для муниципальных нужд земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества в целях комплексного развития территории, заключенным с каждым правообладателем и с администрацией (далее – Соглашение об изъятии), или решением суда о принудительном изъятии для муниципальных нужд земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества в целях комплексного развития территории в следующие сроки:

- не позднее 1 месяца с даты заключения Соглашения об изъятии;
- не позднее 7 календарных дней с даты вступления в силу решения суда о принудительном изъятии земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества для муниципальных нужд в целях комплексного развития территории.

4.1.3. Осуществить отключение объектов недвижимого имущества от сетей инженерно-технического обеспечения и снос изъятых для муниципальных нужд объектов недвижимого имущества расположенных в границах Развиваемой территории, а также предоставить администрации города документы, подтверждающие произведенный снос, в течение 3 месяцев со дня освобождения объектов, подлежащих сносу, и земельных участков, подлежащих застройке, от обременений правами третьих лиц.

4.1.4. Обеспечить образование земельных участков из земельных участков, находящихся в границах Развиваемой территории, в соответствии с ПМРТ, предназначенных для размещения объектов капитального строительства в соответствии с ППРТ и их кадастровый учет.

4.1.5. Осуществить государственную регистрацию прав на земельные участки, образованные в соответствии с ПМРТ, и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества, в соответствии с ППРТ.

4.1.6. Не позднее 2 месяцев со дня регистрации права собственности передать в муниципальную собственность безвозмездно вместе с необходимыми правоустанавливающими документами, в счет исполнения обязательств по Договору, земельные участки, на которых предполагается разместить объект образования (детский сад), предусмотренный утвержденным ППРТ. Перечень земельных участков подлежащих передаче, оформляется дополнительным соглашением к Договору.

Предельный срок исполнения обязательства – не позднее 6 лет со дня заключения Договора.

4.1.7. Осуществить за счет собственных средств строительство

(реконструкцию) и ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства, предусмотренных утвержденным ППРТ, в том числе объектов коммунальной, транспортной инфраструктур, за исключением объектов коммунальной, транспортной инфраструктур, требуемых для объекта образования (детский сад).

Очередность (этапы) планируемого развития территории определить в ППРТ.

Стороны, в течение одного года с даты утверждения ППРТ и ПМРТ, обязуются заключить дополнительные соглашения к Договору, утверждающие графики строительства объектов капитального строительства, предусмотренных настоящим пунктом Договора, по каждому такому объекту. Графики строительства объектов капитального строительства должны соответствовать очередности (этапам), утвержденного ППРТ.

Строительство (реконструкция) объектов капитального строительства должны осуществляться Инвестором в предусмотренные графиками сроки.

Предельный срок исполнения обязательства – не позднее 12 лет со дня заключения Договора.

4.1.8. Передать безвозмездно в муниципальную собственность, в счет исполнения обязательств по Договору объекты коммунальной, транспортной инфраструктуры, построенные в соответствии с пунктом 4.1.7. настоящего Договора в течение 2 месяцев со дня получения разрешения на ввод объектов в эксплуатацию.

Перечень таких объектов, их технические характеристики устанавливаются Сторонами в соответствии с дополнительным соглашением к настоящему Договору.

Стороны, в течение одного года с даты утверждения ППРТ и ПМРТ, обязуются заключить такое дополнительное соглашения к Договору.

Предельный срок исполнения обязательства – не позднее 12 лет со дня заключения Договора.

4.1.9. Осуществить на образованных земельных участках в границах Развиваемой территории мероприятия по благоустройству, в том числе озеленению.

4.2. В рамках реализации настоящего Договора Администрация обязуется:

4.2.1. Утвердить в установленном порядке ППРТ и ПМРТ подготовленные Инвестором в соответствии с Генеральным планом городского округа город Красноярск, Правилами землепользования и застройки городского округа город Красноярск, местными нормативами градостроительного проектирования, иными требованиями, предъявляемыми к подготовке документации по планировке территории, установленными Градостроительным кодексом Российской Федерации и дополнительными условиям, установленными настоящим Договором.

Максимальные сроки выполнения указанного обязательства: 20 рабочих дней со дня поступления в уполномоченный орган на утверждение ППРТ и ПМРТ, в соответствии с пунктом 4.1.1. настоящего Договора.

4.2.2. В течение 3 месяцев со дня получения ходатайства Инвестора принять решение об изъятии для муниципальных нужд земельных участков, находящихся в границах Развиваемой территории, и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества в соответствии со статьей 46.10 Градостроительного кодекса Российской Федерации (в редакции Федерального закона от 29.12.2020 № 468-ФЗ) на основании утвержденной документации по планировке территории.

Максимальные сроки выполнения указанного обязательства: не позднее 9 лет со дня заключения Договора.

4.2.3. В течение 1 месяца с момента предоставления документов, подтверждающих произведенный снос объектов недвижимого имущества, принять у Инвестора по акту приема-передачи вместе с необходимыми правоустанавливающими документами подлежащие оформлению в муниципальную собственность земельные участки, на которых предполагается к размещению объект образования, предусмотренный утвержденным ППРТ.

Предельный срок исполнения обязательства – не позднее 6 лет со дня заключения Договора.

4.2.4. Обеспечить строительство объекта образования (детский сад) с необходимой для этого объекта коммунальной и транспортной инфраструктурой в соответствии с этапами, в предусмотренные графиками сроки.

Предельный срок исполнения обязательства – не позднее 12 лет со дня заключения Договора.

4.2.5. В целях исполнения настоящего договора Администрация обязуется своевременно обеспечивать включение объекта образования, строительство которого относится к обязанностям Администрации, в соответствующие программы, и иные документы, необходимые для реализации настоящего Договора.

4.2.6. Предоставить Инвестору в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации в аренду без проведения торгов в границах Развиваемой территории земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности и которые не обременены правами третьих лиц, в целях строительства объектов коммунальной, транспортной инфраструктур, иных объектов капитального строительства, в соответствии с утвержденным ППРТ.

Предельный срок исполнения обязательства – в течение 30 дней со дня обращения с соответствующим заявлением.

4.2.7. В течение 1 месяца с момента выдачи разрешений на ввод в эксплуатацию принять у Инвестора по акту приема-передачи вместе с необходимыми правоустанавливающими документами подлежащие оформлению в муниципальную собственность соответствующие объекты коммунальной и транспортной инфраструктуры, предназначенные для обеспечения Развиваемой территории за исключением объектов коммунальной и транспортной инфраструктуры, требуемых для объекта образования.

Предельный срок исполнения обязательства – не позднее 12 лет со дня заключения Договора.

## 5. Ответственность сторон

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

5.2. В случае невнесения лицом, заключившим Договор, цены права на заключение Договора в установленные Договором сроки указанное лицо обязано уплатить Администрации неустойку в размере 0,01% от суммы задолженности за каждый календарный день просрочки, начиная со дня, следующего за днем истечения срока выполнения соответствующего обязательства, до дня выполнения данного обязательства в полном объеме.

5.3. Уплата неустойки, установленной пунктом 5.2 настоящего Договора, не освобождает лицо, заключившее Договор, от выполнения обязательств по Договору.

5.4. В случае нарушения сроков передачи в муниципальную собственность земельных участков, предусмотренных п. 4.1.6, сроков ввода в эксплуатацию и передачи в муниципальную собственность объектов капитального строительства, предусмотренных п. 4.1.8, которые указаны в графиках дополнительных соглашений к Договору, Инвестор оплачивает Администрации неустойку в размере 0,03% от цены права на заключение Договора за каждый календарный день просрочки начиная со дня, следующего за днем истечения срока выполнения соответствующего обязательства, до дня выполнения данного обязательства в полном объеме. Администрация вправе требовать уплаты неустойки за нарушения каждого обязательства в отдельности.

5.5. Уплата неустойки, установленной пунктом 5.4 настоящего Договора, не освобождает Инвестора от выполнения обязательств по Договору.

## 6. Виды льгот, предоставляемых Инвестору

6.1. Предоставление Инвестору льгот не предусмотрено.

## 7. Прочие условия

7.1. Прекращение существования земельного участка, 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 Договором.

7.2. Земельные участки, расположенные в границах Развиваемой территории и находящиеся в государственной и (или) муниципальной собственности и не обремененные правами третьих лиц, предоставляются

Инвестору для целей строительства объектов коммунальной, транспортной инфраструктур, иных объектов капитального строительства в аренду без проведения торгов в соответствии с обязательствами предусмотренными настоящим Договором в порядке, установленном законодательством Российской Федерации в сфере имущественно-земельных отношений.

## 8. Форс-мажор

8.1. 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 или предотвратить (далее - непреодолимая сила), включая, но не ограничиваясь, 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.

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

## 9. Расторжение Договора Изменение Договора и разрешение споров

9.1. Изменение Договора осуществляется с учетом ограничений, установленных частью 8 статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации, посредством заключения Сторонами дополнительных соглашений к Договору.

9.2. Изменения Договора вступают в силу с даты подписания Сторонами дополнительного соглашения к Договору.

9.3. Расторжение Договора по соглашению сторон не допускается. Договор может быть расторгнут по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством, исключительно по решению суда, за исключением случаев, предусмотренных частями 20 и 27 статьи 46.10 Градостроительного кодекса Российской Федерации (в редакции Федерального закона от 29.12.2020 № 468-ФЗ).

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

9.5. В случае неурегулирования спорных вопросов в процессе переговоров разногласия будут разрешаться в Арбитражном суде Красноярского края.



## 10. Заключительные положения

10.1. Настоящий Договор составлен в 3 (трёх) подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, из которых 2 (два) экземпляра передаются Администрации, 1 (один) экземпляр – Инвестору.

10.2. Стороны обязаны уведомлять друг друга в письменном виде об изменении своих реквизитов в течение 10 календарных дней со дня внесения изменений.

В случае если реквизиты Стороны изменились и Сторона не уведомила об этом в порядке, установленном настоящим Договором, другую Сторону, она будет считаться добросовестно исполнившей свои обязательства, если исполнение или уведомление произведено Стороной с использованием реквизитов, указанных в настоящем Договоре.

## 11. Адреса и реквизиты Сторон

Администрация:

Инвестор:

Департамент градостроительства  
администрации города Красноярска

Юридический адрес:  
660049, г. Красноярск,  
ул. Карла Маркса, д. 93  
Банковские реквизиты:  
ИНН 2466216619  
КПП 246601001  
ОГРН 1082468060476  
ОКВЭД 84.11.3, ОКПО 88674150  
р/с № 031006430000000011900  
ОТДЕЛЕНИЕ КРАСНОЯРСК БАНКА  
РОССИИ//УФК ПО  
КРАСНОЯРСКОМУ КРАЮ  
Г.КРАСНОЯРСК  
БИК 010407105  
кор. сч. 40102810245370000011  
л/с 04193005720

Администрация:

Инвестор:

Руководитель департамента  
градостроительства администрации  
города Красноярска

М.В. Волков

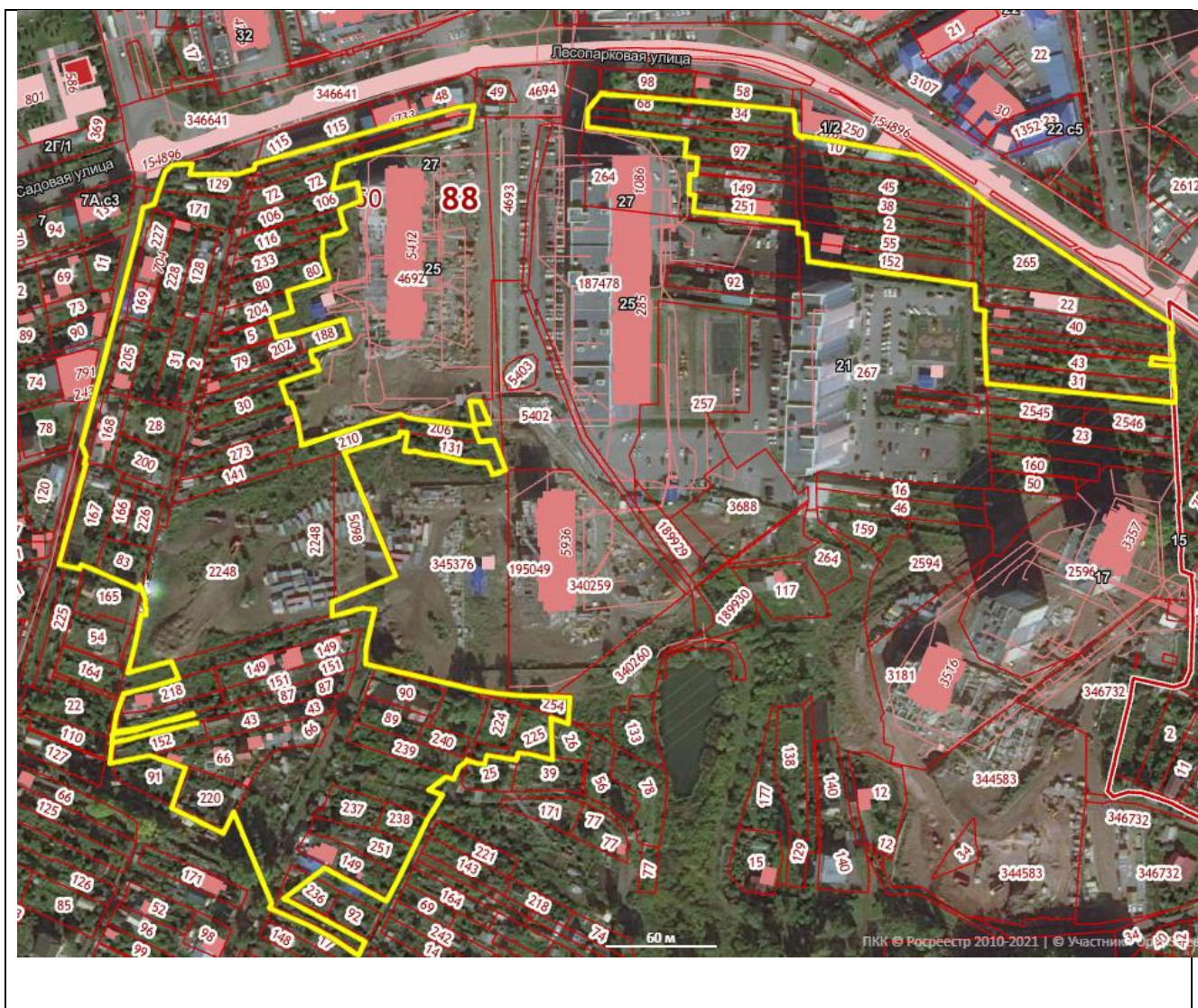
ФИО \_\_\_\_\_

(подпись)  
М.П.

(подпись)  
М.П.

Приложение № 1  
к Договору  
о комплексном развитии  
территории по инициативе  
администрации города Красноярска  
от \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_

1. Схема расположения границ Развиваемой территории на публичной кадастровой карте.



2. Сведения о земельных участках, расположенных в границах Развиваемой территории, и расположенных на них объектах недвижимости.

№ п/п	Кадастровый номер, площадь, вид разрешенного использования и местоположение земельного участка	Вид права	Ограниче ния/ Обременен ия	Кадастровый номер и наименование объектов капитального строительства	Вид права	Ограничения/ Обременения
ул. Лесопарковая – ул. Садовая						
1	<b>24:50:0100534:171</b> <b>Площадь:</b> 667 м <sup>2</sup> Для ведения садоводства <b>Адрес:</b> Российская Федерация, Красноярский край, г. Красноярск, с.т."Сад N2 Локомотивного депо", участок 79	Собственность	Не зарегистри ровано	<b>24:50:0100534:770</b> <b>25</b> Жилое, Дом <b>Адрес:</b> Красноярский край, г. Красноярск, с.т. "Сад № 2 Локомотивного депо", участок 79	Собственность	

Приложение № 2  
к Договору  
о комплексном развитии  
территории по инициативе  
администрации города Красноярска  
от \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_

График исполнения обязательств по проектированию, строительству и вводу в эксплуатацию объектов

Дата/Наименование объектов	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	Примечание
Подготовка и утверждение ППРТ и ПМРТ														
Объекты коммунальной инфраструктуры														Виды объектов определить ППРТ, ПМРТ
Детский сад (190 мест)														
Объекты транспортной инфраструктуры														Виды объектов определить ППРТ, ПМРТ
Объекты капитального строительства														Этапность развития территории определить ППРТ и ПМРТ

