

БАШКОРТОСТАН РЕСПУБЛИКАҢЫ

ӨФӨ РАЙОНЫ
МУНИЦИПАЛЬ РАЙОНЫНЫҢ
УРЫҢ ЮРМАШЫ
АУЫЛ СОВЕТЫ АУЫЛ
БИЛӘМӘҢЕ СОВЕТЫ

ИНН 0245002090, ОГРН 1020201302978
Урыҗ Юрмашы ауылы, Үзәк урам, 31
Тел.: 270-38-13, 270-38-28,
факс: 270-38-33



РЕСПУБЛИКА БАШКОРТОСТАН
СОВЕТ СЕЛЬСКОГО
ПОСЕЛЕНИЯ РУССКО-ЮРМАШСКИЙ
СЕЛЬСОВЕТ
МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА
УФИМСКИЙ РАЙОН

ИНН 0245002090, ОГРН 1020201302978
с. Русский-Юрмаш, ул. Центральная, 31
Тел.: 270-38-13, 270-38-28,
факс: 270-38-33

РЕШЕНИЕ

О рекомендациях Главе сельского поселения Русско-Юрмашский сельсовет муниципального района Уфимский район Республики Башкортостан по рассмотрению проектов договоров о комплексном развитии территории с правообладателями земельных участков и (или) расположенных на них объектах недвижимого имущества

В соответствии с Федеральным законом от 20 марта 2025 года № 33-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в единой системе публичной власти», руководствуясь Устава сельского поселения Русско-Юрмашский сельсовет муниципального района Уфимский район Республики Башкортостан, с целью социального благополучия населения, а также обеспечения комплексного и устойчивого развития территории сельского поселения Русско-Юрмашский сельсовет муниципального района Уфимский район Республики Башкортостан, Совет сельского поселения Русско-Юрмашский сельсовет муниципального района Уфимский район Республики Башкортостан решил:

1. Рекомендовать Главе сельского поселения Русско-Юрмашский сельсовет муниципального района Уфимский район Республики Башкортостан:

1.1. заключать договоры о комплексном развитии территории с правообладателями земельных участков и (или) расположенных на них объектах недвижимого имущества исключительно в следующих целях:

- 1) обеспечение сбалансированного и устойчивого развития поселения путем повышения качества городской среды и улучшения внешнего облика, архитектурно-стилистических и иных характеристик объектов капитального строительства;
- 2) обеспечение достижения показателей, в том числе в сфере жилищного строительства и улучшения жилищных условий граждан, в соответствии с указами Президента Российской Федерации, национальными проектами, государственными программами;
- 3) создание необходимых условий для развития транспортной, социальной, инженерной инфраструктур, благоустройства

территории поселения, повышения территориальной доступности таких инфраструктур;

4) повышение эффективности использования территорий поселений, в том числе формирование комфортной городской среды, создание мест обслуживания и мест приложения труда;

5) создание условий для привлечения внебюджетных источников финансирования обновления застроенных территорий.

1.2. отказаться от заключения договора о комплексном развитии территории с правообладателями земельных участков и (или) расположенных на них объектах недвижимого имущества, если исполнение (неисполнение) обязательств Договора может привести к результату, противоречащему целям комплексного развития территории, изложенным в п.1., п.3., п.4. ст. 64 ГрК РФ

1.3. Отказаться от заключения договора о комплексном развитии территории с правообладателями земельных участков и (или) расположенных на них объектах недвижимого имущества если объем обязательств правообладателя по развитию социальной и транспортной инфраструктуры на застроенных и развиваемых территориях населенных пунктов сельского поселения, общей стоимостью в размере менее 5 % (в случае строительства индивидуальных или блокированных жилых домов) или менее 5 % (в случае строительства многоквартирных домов или смешанной застройки) от общей стоимости жилья, планируемого к застройке.

1.4. При заключении договоров о комплексном развитии территории с правообладателями земельных участков и (или) расположенных на них объектах недвижимого имущества учитывать примерную форму Договора приведенную в Приложении 1. к настоящему решению

2. Настоящее решение разместить на официальном сайте сельского поселения Русско-Юрмашский сельсовет муниципального района Уфимский район Республики Башкортостан.

3. Контроль за исполнением решения возложить на постоянную комиссию Совета сельского поселения Русско-Юрмашский сельсовет муниципального района Уфимский район Республики Башкортостан по развитию предпринимательства, земельным вопросам, благоустройству и экологии.

Глава сельского поселения
Русско-Юрмашский сельсовет
муниципального района
Уфимский район
Республики Башкортостан



Д.Р. Алетдинов

с. Русский Юрмаш
«30» апреля 2026 года
№ 277

Приложение 1
к решению Совета сельского поселения
Русско-Юрмашский сельсовет
муниципального района
Уфимский район
Республики Башкортостан
от «30» апреля 2026 года № 277

ДОГОВОР О КОМПЛЕКСНОМ РАЗВИТИИ ТЕРРИТОРИИ С ПРАВООБЛАДАТЕЛЕМ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

с. _____

« » _____ 202__ г.

В соответствии со ст. 68, 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Порядком заключения договоров о комплексном развитии территории органами местного самоуправления Республики Башкортостан с правообладателями земельных участков и (или) расположенных на них объектах недвижимого имущества, утвержденным Постановлением Правительства Республики Башкортостан № 512 от 12.10.2021, Администрация сельского поселения _____ сельсовет муниципального района Уфимский район Республики Башкортостан в лице главы сельского поселения _____, действующего на основании Устава (далее по тексту – Администрация) и _____ являющееся правообладателем земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, в лице _____, действующего (ей) на основании _____, _____ (указать реквизиты документов подтверждающих право собственности/аренды на объекты недвижимости) (далее по тексту – Правообладатель), именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Настоящим Договором предусматривается распределение обязательств Сторон по выполнению мероприятий, направленных на реализацию комплексного развития территории, в том числе, Правообладатель обязуется своими силами и за свой счет и/или с привлечением третьих лиц и/или кредитных/заемных средств выполнить обязательства по комплексному развитию территории (далее по тексту – Территории), указанной в п. 1.2. настоящего Договора, включая выполнение мероприятий по подготовке и обеспечению утверждения документации по планировке Территории, создать предусмотренные настоящим Договором условия для осуществления такой деятельности.

1.2. Сведения о Территории:

[Введите текст]

1.2.1. Территория, площадью _____ расположена в границах территориальной зоны _____, которая обозначена на карте градостроительного зонирования правил землепользования и застройки сельского поселения Русско-Юрмашский сельсовет муниципального района Уфимский район Республики Башкортостан как зона, в границах которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории. Схема расположения Территории на карте градостроительного зонирования сельского поселения Русско-Юрмашский сельсовет муниципального района Уфимский район Республики Башкортостан представлена в Приложении 1, являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора;

1.2.2. Сведения о земельных участках, расположенных в границах Территории и расположенных на них объектов капитального строительства, линейных объектов, приведены в Приложении 2, являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.2.3. На Территории имеются следующие обременения: _____.

1.3 Состав, границы и характеристики Территории, а также этапы реализации мероприятий определяются в соответствии с нижеследующими подпунктами настоящего пункта и приложениями к Договору.

1.3.1. План-Схема развиваемой Территории представлена в Приложении 3, являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.3.2. Перечень расположенных в границах Территории, в соответствии с План-Схемой, объектов капитального строительства, линейных объектов, подлежащих строительству, реконструкции, и сведения о видах, назначении планируемых для размещения объектов капитального строительства с указанием предельной (максимальной и (или) минимальной) общей площади таких объектов представлен в Приложении 4, являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.3.3. Перечень объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, иных объектов, необходимых для функционирования объектов капитального строительства и обеспечения жизнедеятельности человека, и (или) сведения о видах и назначении таких объектов расположенных в границах Территории представлен в Приложении 5, являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.3.4. Соотношение общей площади жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах, подлежащих строительству или реконструкции, в соответствии с Договором, составляет _____. (В случае застройки многоквартирными домами)

В случае, если настоящим договором предусмотрено строительство многоквартирного дома, размещение на первых этажах жилых помещений в многоквартирных домах, подлежащих строительству или реконструкции, нежилых помещений в соответствии с Региональными нормативами градостроительного проектирования Республики Башкортостан (В случае застройки многоквартирными домами).

1.3.5 Перечень выполняемых видов работ по благоустройству в границах Территории представлен в Приложении 6, являющимся неотъемлемой частью

Правообладатель _____

Администрация _____

настоящего Договора.

1.3.6. В отношении Территории разрабатывается и утверждается документация по планировке территории (в составе проект планировки территории и проект межевания территории) с определенными этапами осуществления мероприятий по комплексному развитию территории.

Отступление проекта планировки и межевания территории от План-Схемы, приведенной в Приложении 3 к настоящему Договору возможно в случаях:

- невозможности разработки и утверждения планировочной документации в соответствии со схемой без нарушения действующего законодательства, нормативов, норм и правил;
- необходимостью размещения объектов социальной, транспортной, коммунальной инфраструктуры или иных объектов, необходимость размещения которых предусмотрена настоящим Договором.

Обо всех отступлениях от схемы, являющейся Приложением № 3 к настоящему Договору, Правообладатель сообщает в письменном виде Администрации до представления проекта планировки и проекта межевания для утверждения, либо вместе с представлением указанных документов для утверждения.

1.3.7. Подготовка документации по планировке территории в целях реализации комплексного развития Территории, предусмотренной настоящим Договором, осуществляется без учета ранее утвержденной в отношении данной Территории планировочной документации.

1.3.8. Со дня утверждения документации по планировке Территории, указанной в п. 1.2.1. Договора, ранее утвержденная документация по планировке данной территории признается утратившей силу.

1.3.9. Правообладатель обязан завершить комплексное развитие Территории в полном объеме на всей территории КРТ, в отношении которой заключен Договор, в течение срока, указанного в пункте 3.2. Договора.

1.3.10. Описание границ этапов комплексного развития Территории представлено в Приложении 10, являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора.

2. Условия договора.

Права и обязанности сторон

2.1. Правообладатель обязуется:

2.1.1. Обеспечить подготовку и представление в Администрацию на утверждение документацию по планировке территории (в составе проект планировки территории и проект межевания территории) с определенными этапами осуществления мероприятий по комплексному развитию территории в срок не позднее 6 (шести) месяцев.

Документация по планировке территории должна соответствовать федеральным, региональным и местным нормативам градостроительного проектирования в части обеспеченности Территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе территориальной доступности

Правообладатель _____

Администрация _____

указанных объектов для населения. Этапы осуществления мероприятий в документации по планировке территории должны соответствовать этапам, установленным в Плане-Графике (Приложение № 7) и установленным границам этапов комплексного развития (Приложение 10). Осуществление строительства объектов жилищного фонда осуществляется строго в рамках исполнения конкретного этапа.

Площади этапов не должны превышать ____ % от общей площади Территории комплексного развития (50% в случае реализации Договора в два этапа, 33,3% в случае реализации Договора в три этапа, 25% в случае реализации Договора в четыре этапа).

2.1.2. Обеспечить проведение работ и осуществление действий по образованию в соответствии с проектом планировки и проектом межевания земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства, объектов социальной, транспортной, коммунальной инфраструктуры, и иных объектов в соответствии с проектом планировки и проектом межевания территории.

Разрешение на условно-разрешенные виды использования земельных участков, предназначенных для осуществления жилищного строительства, выдается Администрацией в отношении участков, застраиваемых в рамках конкретных этапов. Выдача разрешений на условно-разрешенные виды использования земельных участков, предназначенных для осуществления жилищного строительства, в отношении второго и последующих этапов, осуществляется только после завершения предыдущего этапа. При этом, выдача разрешения на условно-разрешенный вид использования земельного участка, предусматривающего строительство объектов социальной, коммунальной и транспортной инфраструктуры, возможна независимо от текущего этапа.

2.1.3. Обеспечить постановку образованных в соответствии с проектом планировки и проектом межевания земельных участков на кадастровый учет.

2.1.4. Обеспечить проведение необходимых действий для установления сервитутов.

2.1.5. Обеспечить проведение необходимых действий для государственной регистрации прав, включая сервитуты на земельные участки, образованные в соответствии с проектом межевания территории.

2.1.6. Осуществить в срок не позднее _____ лет с момента подписания настоящего Договора проектирование, строительство и ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства приведенных в Приложениях 4 и 5, в том числе проектирование и прохождение государственной экспертизы проектной документации следующих социальных объектов _____ в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории, определенными в такой документации этапами и сроками осуществления строительства, а также с очередностью (этапностью) осуществления мероприятий по комплексному развитию Территории, определенную в Плане-графике реализации комплексного развития Территории, являющейся Приложением № 7 к настоящему Договору (далее – План-график).

Правообладатель _____

Администрация _____

2.1.7. Выполнить работы по развитию социальной и транспортной инфраструктуры, предусмотренные Приложением № 8 к настоящему Договору, на застроенных территориях населенных пунктов сельского поселения, общей стоимостью в размере не менее 5 % (в случае строительства индивидуальных или блокированных жилых домов) или не менее 5 % (в случае строительства многоквартирных домов или смешанной застройки) от общей стоимости жилья, планируемого к застройке (за исключением стоимости жилых помещений, передаваемых Администрации).

Расчет стоимости жилья в целях применения настоящего пункта производится в соответствии с Приказом Министерства строительства и архитектуры Республики Башкортостан об утверждении средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по Республике Башкортостан.

2.1.8. Обеспечить в период действия настоящего Договора содержание Территории и осуществление мероприятий по ее благоустройству в соответствии с Приложением 6 и Планом-графиком, являющимся Приложением к настоящему Договору, с указанием в нем состава элементов благоустройства, последовательности и сроков выполнения конкретных работ.

2.1.9. Обязательства, предусмотренные п. 2.1.6-2.1.8 будут считаться исполненными с момента подписания Администрацией и Правообладателем Акта о частичном исполнении Договора в отношении всех или отдельных работ, предусмотренных Планом-графиком, и Акта приема-передачи Администрации, выполненных Правообладателем работ.

2.1.10. Правообладатель обязан безвозмездно передать в собственность Администрации следующие объекты:

- объекты (работы, результаты работ), предусмотренные п. 2.1.7. настоящего Договора;

- завершенные строительством объекты социальной, коммунальной и транспортной инфраструктуры, предусмотренные п. 2.6.1. к настоящему договору не позднее 3 (трех) месяцев с даты выдачи разрешения на ввод объектов (сетей, дорог, площадок и т.д.) в эксплуатацию;

- жилые помещения в количестве:

- __ (_____) квартир, жилой площадью не менее 12,0 и (или) 18,0 кв.м. (каждая), общей стоимостью не менее __ (миллионов) рублей, в жилых домах, возведенных в границах развиваемой территории по адресу: Уфимский район, _____ сельсовет, с. _____, ул. (квартал) _____ не позднее 3 (трех) месяцев с даты выдачи разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию (в случае строительства многоквартирных домов);

- __ (_____) домов, жилой площадью не менее 80,00 кв.м. (каждая), общей стоимостью не менее __ (миллионов) рублей, возведенных в границах развиваемой территории по адресу: Уфимский район, _____ сельсовет, с. _____, ул. (квартал) _____ не позднее 3 (трех) месяцев с даты выдачи разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию (в случае строительства индивидуальных жилых домов);

Правообладатель _____

Администрация _____

2.1.11. Ежеквартально представлять в адрес Администрации сведения о ходе реализации Договора в соответствии с согласованной сторонами формой, являющейся Приложением № 9.

2.1.12. Правообладатель не вправе передавать иному лицу свои права и обязанности, предусмотренные настоящим Договором.

2.1.13. К обязательствам Правообладателя относятся следующие мероприятия (подлежат включению в План-График):

- разработка документации по планировке территории (в составе проект планировки территории и проект межевания территории) поэтапно согласно реализации проекта;

- строительство горизонтальной ливневой канализации на Территории, которая включает в себя использование желобов, ливневых стоков и каналов для сбора и отвода дождевой воды с поверхности земли территорий общего пользования (с улиц, площадок, парковок и др.) согласно разработанного проекта.

- Строительство и ввод в эксплуатацию централизованных систем водоснабжения и водоотведения на развиваемой Территории;

- проектирование и строительство на Территории источников (объектов) наружного противопожарного водоснабжения в соответствии со ст. 68 Федерального закона от 22.07.2008 № 123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности";

- строительство электрических сетей, _____ (возможно с линиями освещения), ТП _____ согласно техническим условиям и договору технологического присоединения с электросетевой компанией.

- проектирование и строительство сетей уличного освещения (включая электросети, устройства управления, опоры (в случае размещения ламп на отдельных опорах), лампы) на всех образованных улицах территории в соответствии с проектом планировки (межевания), с осуществлением технологического присоединения к электросетям, и последующая безвозмездная передача указанных сетей на баланс Администрации. Срок исполнения – согласно плана-графика, но не позднее даты заселения жильцов в построенные объекты жилищного фонда;

- газопроводные сети низкого давления с ГРПБ согласно техническим условиям и договору технологического присоединения с владельцем сетей (например, ПАО «Газпром газораспределение Уфа»);

- осуществить строительство, реконструкцию объектов капитального строительства в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории комплексного развития;

- обеспечить строительство подъездных путей для грузового автотранспорта и строительной техники в объезд населенных пунктов Уфимского района (в случае повреждения дорожного полотна дорог общего пользования, восстановить дороги общего пользования);

- строительство дороги общего пользования ГОСТ Р 59120 – 2021, СП 396.1325800.2018 от существующей до внутренней улично-дорожной сети Территории с

твёрдым (асфальтным) покрытием, в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории комплексного развития;

- строительство дорожной сети с твёрдым (асфальтным) покрытием на Территории в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории комплексного развития;

- безвозмездное предоставление земельного участка под размещение здания школы, детских садов, в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории комплексного развития;

- разработка и передача проектов здания школы, детских садов, с получением положительного заключения государственной экспертизы, в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории комплексного развития;

- строительство детской, спортивной площадки, скверов и парков в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории комплексного развития;

- обустройство и строительство контейнерных площадок (проект согласовать с Администрацией сельского поселения) для раздельного сбора твёрдых бытовых отходов от населения, и зон рекреации, в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории комплексного развития.

2.2. Право собственности на объекты капитального строительства, линейные объекты, созданные Правообладателем, возникает у Правообладателя после осуществления государственной регистрации права, за исключением объектов, подлежащих безвозмездной передаче в соответствии с пунктом 2.6.1. настоящего Договора в собственность Администрации.

2.3. Правообладатель обязан заключить с организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, договоры о подключении (присоединении) Территории к сетям на первом этапе строительства.

2.4. Обязательства, будут считаться исполненным с момента подписания Администрацией и Правообладателем Акта о частичном исполнении Договора в отношении всех или отдельных работ, предусмотренных Планом-графиком, и Акта приема-передачи Администрации, выполненных Правообладателем работ.

2.5. Обеспечить в период действия настоящего Договора содержание Территории и осуществление мероприятий по ее благоустройству в соответствии с приложением № 6 и Планом-графиком, являющимся Приложением № 7 к настоящему Договору, с указанием в нем состава элементов благоустройства, последовательности и сроков выполнения конкретных работ. Обязательства, будут считаться исполненным с момента подписания Администрацией и Правообладателем Акта о частичном исполнении Договора в отношении всех или отдельных работ, предусмотренных Планом-графиком, и Акта приема-передачи Администрации, выполненных Правообладателем работ

2.6. Условия безвозмездной передачи объектов в муниципальную собственность: объекты передаются по акту приема-передачи по результатам приемки Администрацией в надлежащем состоянии с необходимой документацией и оборудованием для обслуживания.

2.6.1. Объекты в соответствии со следующим перечнем безвозмездно

Правообладатель _____

Администрация _____

передаются в муниципальную собственность до завершения конкретного этапа в соответствии с Планом-Графиком:

№ п/п	Наименование объекта	Характеристика объекта	Примечания
1	Электрические сети, ТП	согласно техническим условиям и договору технологического присоединения с ООО «Башкирэнерго» (иной организацией)	Передается в собственность сельского поселения либо в собственность муниципального района по согласованию по (за исключением электрических сетей и трансформаторных подстанций, которые могут находиться в собственности у ресурсоснабжающей организации, согласно договорам технологического присоединения и технических условий). Возможно совмещение с сетью уличного освещения. Сети уличного освещения передаются в собственность сельского поселения Русско-Юрмашский с/с по завершению проекта.
2	Газопроводные сети низкого давления с ГРПБ	согласно техническим условиям и договору технологического присоединения с ПАО «Газпром газораспределение Уфа» (иной организацией)	В случае возникновения прав собственности на газораспределительные сети у застройщика – передаются в муниципальную собственность (за исключением объектов газового хозяйства, которые могут находиться в собственности у ресурсоснабжающей организации согласно договора технологического

			присоединения и технических условий)
3	Горизонтальная ливневая канализация	включает в себя использование желобов, ливневых стоков и каналов для сбора и отвода дождевой воды с поверхности земли территорий общего пользования согласно проекту	
4	Централизованные сети водоснабжения и водоотведения на территории застройки	В соответствии с проектом и техническими условиями, подключение к сетям существующих систем водоснабжения и водоотведения согласно технического задания	После ввода в эксплуатацию планируемых к застройке на Территории жилых домов
5	Дорожная сеть	с твёрдым (асфальтным) покрытием на территории и тротуаром, в соответствии с проектом планировки и проектом межевания территории. Паспортизация дорог в соответствии с законодательством РФ.	Образованные земельные участки под дорогой, а также соответствующие сооружения передаются в собственность сельского поселения либо в собственность муниципального района по согласованию и завершению проекта.
6	Контейнерные площадки для сбора ТКО от населения с установленными контейнерами для ТКО и крупногабаритных отходов.	В соответствии с СанПиН 2.1.3684-21, Постановлением Правительства РФ от 31 августа 2018 г. N 1039 "Об утверждении Правил обустройства мест (площадок) накопления твердых коммунальных отходов и ведения их реестра". Площадки должны иметь твердое покрытие и ограждение;	Образованные земельные участки под контейнерные площадки, а также соответствующие сооружения передаются в собственность сельского поселения либо в собственность муниципального района по согласованию и завершению проекта.

7	Сети уличного освещения (включая электросети, устройства управления, опоры (в случае размещения ламп на отдельных опорах), лампы) на всех образованных улицах территории в соответствии с проектом планировки (межевания)	В соответствии с проектом и техническими условиями	Возможно совмещение с сетью передачи электрической энергии
8	Детские и спортивные площадки	В соответствии с проектом планировки и проектом межевания	В случае, если все площадки предусмотрены в качестве общедомового имущества МКД, то указанные площадки не подлежат передаче в собственность сельского поселения.
9	Оборудование для обеспечения пожарной безопасности Территории (пожарные гидранты, установленные на водопроводной сети и т.д.) согласно проекту	В соответствии с проектом	
10	Земельные-участки под строительство общеобразовательной школы, проект на строительство (В СЛУЧАЕ ЕСЛИ ПРЕДУСМОТРЕНО НАСТОЯЩИМ ДОГОВОРМ)	Площадь определяется согласно проекту планировки и проекта межевания	

11	Земельные-участки под строительство дошкольных общеобразовательных учреждений, проект на строительство (В СЛУЧАЕ ЕСЛИ ПРЕДУСМОТРЕНО НАСТОЯЩИМ ДОГВОРОМ)	Площадь определяется согласно проекту планировки и проекта межевания	
12	Подъездные дороги к Территории	с водопропускными бетонными трубами, с тротуаром и искусственным освещением.	В соответствии с проектом планировки Территории либо отдельными проектами на строительство дорог.
13	Жилищный фонд (В СЛУЧАЕ ЕСЛИ ПРЕДУСМОТРЕНО НАСТОЯЩИМ ДОГОВОРОМ)	Квартиры, передаваемые в муниципальную собственность, должны быть благоустроенными с чистовой отделкой.	

2.7. Правообладатель вправе:

2.7.1. Правообладатель вправе передать принадлежащий ему земельный участок (участки), в пределах Территории для целей комплексного развития территории в аренду привлеченному к исполнению договора лицу или лицам по согласованию с Администрацией на срок, не превышающий срок настоящего Договора, с возложением на такое лицо (лиц) обязательств по выполнению определенного вида или отдельных этапов работ либо по финансированию затрат, связанных с исполнением Договора.

2.7.2. Правообладатель вправе привлечь к исполнению настоящего 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) Правообладатель несет ответственность как за свои собственные действия (бездействие).

2.7.3. Правообладатель вправе приступить к строительству объектов жилищного фонда, предусмотренного вторым и последующими этапами, только после подписания акта приемки работ с Администрацией по текущему этапу, в соответствии с п. 2.4. настоящего договора.

2.7.4. Правообладатель вправе осуществить мероприятия по комплексному развитию Территории досрочно.

2.8. Администрация обязуется:

Правообладатель _____

Администрация _____

2.8.1. Утвердить документацию по планировке и межеванию территории в целях реализации комплексного развития Территории, предусмотренной настоящим Договором, а в случае несоответствия направить на доработку.

2.8.2. Принять у Правообладателя по акту приемки-передачи объекты коммунальной, социальной и транспортной инфраструктуры, предназначенные для обеспечения Территории, подлежащие передаче в собственность Администрации, в том числе предусмотренные действующим законодательством с правоустанавливающими документами на указанные объекты.

2.8.3. В установленном законом порядке и с учетом п. 2.1.2. настоящего Договора рассмотреть заявления правообладателя о предоставлении разрешения на условно-разрешенный вид использования земельного участка.

2.9. Администрация вправе:

2.9.1. Осуществлять контроль за ходом исполнения Правообладателем обязательств, предусмотренных настоящим Договором, а также согласованными Сторонами Планом-графиком.

2.9.2. Получать от Правообладателя подробную информацию по этапам выполненных работ в соответствии с условиями настоящего Договора и утвержденного Плана-графика в письменном виде в течение 5 рабочих дней с момента направления требования.

2.9.3. Требовать от Правообладателя устранения выявленных нарушений и отклонений от утвержденного графика мероприятий направив уведомление с указанием сроков.

2.9.4. Отказать в выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства (жилых домов), предусмотренных Приложением № 4 к настоящему Договору, до момента подписания Сторонами Акта о частичной реализации Договора в части создания объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, необходимых для обеспечения функционирования указанных жилых домов.

3. Порядок и сроки комплексного развития территории

3.1. Настоящий Договор считается заключенным с момента подписания и действует до полного исполнения Сторонами обязательств.

3.2. Обязательства по комплексному развитию территории должны быть исполнены Правообладателем в срок _____ в полном объеме.

3.3. Если это не противоречит условиям Договора, Стороны вправе исполнить обязательства по Договору досрочно.

3.4. Любые действия Сторон, направленные на выполнение условий настоящего Договора до его заключения, осуществляются ими на свой риск и под свою ответственность.

3.5. Все действия, необходимые для обеспечения комплексного развития территории в соответствии с документацией по планировке территории (в составе проекта планировки территории и проекта межевания территории), должны осуществляться с учетом предельных сроков выполнения обязательств и в

Правообладатель _____

Администрация _____

соответствии со сроками, определенными сторонами в графике исполнения отдельных обязательств или групп обязательств (график мероприятий) в соответствии с Приложением 7 к настоящему Договору.

Указанным графиком может быть обеспечено опережающее проектирование и строительство объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, необходимых для функционирования объектов строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и обеспечения жизнедеятельности граждан.

Завершение каждого отдельного этапа работ, предусмотренного соответствующим графиком, подтверждается Актом о частичной реализации Договора, который подписывается Правообладателем и Администрацией.

4. Ответственность Сторон

4.1. Правообладатель, не исполнивший Договор или исполнивший его ненадлежащим образом, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы.

4.2. В случае нарушения Правообладателем сроков выполнения этапов работ по созданию инфраструктуры, установленных Планом-графиком (Приложение № 7), более чем на 30 (тридцать) календарных дней, Правообладатель уплачивает Администрации неустойку в размере 0,1% (ноль целых одна десятая процента) от общей стоимости невыполненных работ за каждый день просрочки.

Стоимость невыполненных работ определяется на основании сметы, предоставляемой правообладателем, а при ее отсутствии – согласно стоимости, установленной Приложениями № 5, № 6 и № 8 к настоящему Договору.

Уплата неустойки не освобождает Правообладателя от обязанности исполнить просроченное обязательство в натуре.

4.3. В случае просрочки исполнения, Правообладатель не позднее 10 рабочих дней с момента указанной просрочки направляет Администрации уведомление о такой просрочке и планируемых сроках исполнения соответствующих просроченных обязательств с приложением обосновывающих документов.

4.4. Администрация не позднее 10 рабочих дней с даты получения уведомления Правообладателя о просрочке исполнения либо по истечении установленного срока направляет Правообладателю требование об уплате неустойки либо уведомление о соответствующем продлении сроков.

5. Срок действия Договора

5.1. Договор считается заключенным с момента подписания обеими сторонами.

5.2. Договор заключается сроком на ___ года (п. 3.2.).

5.3. Окончание срока действия настоящего Договора не влечет прекращения неисполненных обязательств сторон, не освобождает стороны от ответственности за

Правообладатель _____

Администрация _____

нарушения, если таковые возможны при исполнении условий настоящего Договора и не может превышать предельный срок реализации комплексного развития территории, указанной в п.3.2 настоящего Договора.

6. Прекращение Договора.

Расторжение Договора. Отказ от исполнения Договора.

6.1. Договор прекращается исполнением обязательств по комплексному развитию территории на основании соглашения Сторон, подтверждающего надлежащее исполнение.

6.2. Договор может быть расторгнут по основаниям, установленным ст. 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

6.3. Прекращение существования Территории в связи с его разделом, не является основанием для прекращения прав и обязанностей, определенных Договором.

6.4. В случае отчуждения Правообладателем не застроенных земельных участков, подлежащих в соответствии с настоящим Договором комплексному развитию территории, а также неисполнением Правообладателем своих обязательств по Договору, вся документация по планировке территории, признается недействительной.

7. Обстоятельства непреодолимой силы

7.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору, если оно явилось следствием возникновения обстоятельств непреодолимой силы.

К таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов должника, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у должника необходимых денежных средств.

7.2. В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы Сторона, которая в результате наступления указанных обстоятельств не в состоянии исполнить обязательства, взятые на себя по Договору, должна в трехдневный срок сообщить об этих обстоятельствах другой Стороне в письменной форме.

7.3. С момента наступления обстоятельств непреодолимой силы действие Договора приостанавливается до момента, определяемого Сторонами.

8. Изменение условий Договора

8.1. Изменение условий Договора допускается только по письменному соглашению Сторон в предусмотренных Договором случаях, а также когда изменение условий вызвано обстоятельствами непреодолимой силы, в том числе изменениями законодательства Российской Федерации и иных нормативных правовых актов, влияющих на исполнение Сторонами обязательств по Договору.

В таких случаях Стороны заключают соглашение, предусматривающее порядок и сроки исполнения соответствующих обязательств.

Приложение №1

к Договору №____ от _____202_ г.
о комплексном развитии территории с правообладателем земельного участка

Схема расположения Территории на карте градостроительного зонирования сельского поселения _____ сельсовет муниципального района Уфимский район Республики Башкортостан.

Правообладатель _____

Администрация _____

Приложение №2

к Договору № _____ от _____ 202_ г.
о комплексном развитии территории с правообладателем земельного участка

Сведения о земельных участках, расположенных в границах Территории и расположенных на них объектов капитального строительства, линейных объектов

2.1. Земельный участок, принадлежащий Правообладателю (Правообладателям) на праве собственности

№ пп	Кадастровый номер	Площадь земельного участка	Вид разрешенного использования земельного участка	Объекты недвижимости, расположение на земельных участках и их адреса на момент начала освоения территории	Сведения о правах правообладателя

2.2. Земельный участок, находящийся в федеральной собственности – _____

2.3. Земельный участок, находящиеся в федеральной собственности – _____

2.4. Земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена:

Правообладатель _____

Администрация _____

к Договору №____ от _____ 202_ г.
о комплексном развитии территории с правообладателем земельного участка

План-Схема развиваемой Территории.

Часть 1. Графическая часть.

В графической части необходимо отобразить а) границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры (с расшифровкой графики); б) границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства (с расшифровкой графики); в) планируемые к размещению объекты общего пользования (дороги, проезды, улицы, парки, скверы, детские площадки, площадки для занятий спортом, площадки накопления ТКО, парковки, разворотные площадки, объекты коммунального назначения, общеобразовательные и медицинские учреждения, и т.д.) (с расшифровкой графики).

Часть 2. Текстовая часть.

В текстовой части необходимо отразить информацию о протяженности дорог на территории; информацию о количестве вводимых в эксплуатацию жилых домов, их этажность, площади жилых домов (квартир), площади прилегающих земельных участков; общую планируемую к вводу в эксплуатацию площадь жилых помещений; общую планируемую к вводу в эксплуатацию площадь нежилых зданий (помещений); расчетное количество жителей на территории, расчет потребности и обеспеченности указанного населения объектами социальной, транспортной, коммунальной инфраструктуры.

Приложение №4

к Договору № _____ от _____ 202_ г.
о комплексном развитии территории с правообладателем земельного участка

Перечень объектов капитального строительства, линейных объектов, подлежащих строительству/реконструкции

№ п/п	Функциональное назначение объекта	Общая площадь, кв. м	Площадь жилых помещений, кв. м	Площадь нежилых помещений, кв. м	Иные характеристики объекта (основные технико-экономические показатели линейного объекта)	Примечание
Перечень объектов, подлежащих строительству						
1.						
2.						
3.						
Перечень объектов, подлежащих реконструкции						
1.						
2.						
3.						

Правообладатель _____

Администрация _____

Приложение №5

к Договору № _____ от _____ г. 202_ г.
о комплексном развитии территории с правообладателем земельного участка

Перечень объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, иных объектов, необходимых для функционирования объектов капитального строительства и обеспечения жизнедеятельности человека, и (или) сведения о видах и назначении таких объектов расположенных в границах Территории

№ п/п	Функциональное назначение объекта	Характеристики объекта (основные технико-экономические показатели объекта)	Ориентировочная стоимость строительства	Примечание
1.	Водоснабжение			
2.	Электроснабжение	электрические сети, _____ (с линиями освещения), ТП _____ согласно техническим условиям и договору технологического присоединения с ООО «Башкирэнерго».		
3.	Газоснабжение	газопроводные сети низкого давления с ГРПБ согласно техническим условиям и договору технологического присоединения с ПАО «Газпром газораспределение Уфа»;		
4.	Водоотведение			
5	Транспортная, инфраструктура	дорога общего пользования от существующей до внутренней улично-дорожной сети с твёрдым (асфальтным) покрытием протяженностью _____ м, и шириной проезжей части _____ м;		
6	Внутренняя транспортная, инфраструктура	дорожная сеть с твёрдым (асфальтным) покрытием на Территории общей протяженностью _____ м, и шириной проезжей части _____ м		
	Иные объекты транспортной,			

	и социальной коммунальной инфраструктуры			
--	---	--	--	--

Приложение №6

к Договору № _____ от _____ 202_ г.
о комплексном развитии территории с правообладателем земельного участка

Перечень выполняемых видов работ по благоустройству в границах Территории

№ п/п	Видов работ по благоустройству	Характеристики объекта благоустройства	Ориентировочная стоимость работ	Примечание
1.	Строительство детской, спортивной площадки			
2.	Обустройство контейнерных площадок для раздельного сбора твердых бытовых отходов от населения			
3.	Обустройство зон рекреации			
4.	Озеленение Территории			

Приложение №7

к Договору № _____ от _____ 202_ г.
о комплексном развитии территории с правообладателем земельного участка

**План-график исполнения отдельных обязательств или групп обязательств
(график мероприятий)**

№ п/п	Наименование этапа/мероприятия	Ответственная сторона (Правообладатель, Администрация)	Срок выполнения	Подтверждающий документ	Примечания
	1 этап				
1.	Издание постановления о подготовке документации по планировке территории (в составе проект планировки территории и проект межевания территории)	Администрация	Не позднее ___ дней с момента заключения договора		
2.	Разработка и представление в Администрацию документации по планировке территории (в составе проект планировки территории и проект межевания территории).	Правообладатель	Не позднее ___ месяцев с момента издания постановления о подготовке документации по планировке территории		
3	Утверждение документации по планировке территории (в составе проект планировки территории и проект межевания территории)	Администрация	Не позднее ___ месяцев с момента представления в Администрацию документации по планировке территории		
4	Проведение работ и осуществление действий по образованию в соответствии с проектом планировки и проектом межевания земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства, объектов социальной, транспортной, коммунальной инфраструктуры, и иных объектов в соответствии с проектом	Правообладатель	Не позднее ___ месяцев с момента утверждения документации по планировке территории		

Правообладатель _____

Администрация _____

	планировки и проектом межевания территории в границах первого этапа.				
5	Строительство подъездных путей для грузового автотранспорта и строительной техники в объезд населенных пунктов Уфимского района	Правообладатель	До начала строительных работ в границах Территории		
6	Безвозмездное предоставление земельного участка под размещение здания школы, детских садов, в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории комплексного развития в границах первого этапа	Правообладатель	Не позднее 3 месяцев с момента образования земельных участков		
7	Строительство горизонтальной ливневой канализации на Территории в границах первого этапа	Правообладатель	___ месяцев с момента утверждения документации по планировке территории		
8	Строительство и ввод в эксплуатацию централизованных систем водоснабжения и водоотведения на развиваемой Территории в границах первого этапа	Правообладатель	___ месяцев с момента утверждения документации по планировке территории		
9	Проектирование и строительство на Территории источников (объектов) наружного противопожарного водоснабжения в границах первого этапа	Правообладатель	___ месяцев с момента утверждения документации по планировке территории		
10	Проектирование и строительство сетей уличного освещения в границах первого этапа	Правообладатель	___ лет с момента утверждения документации по планировке территории		
11	Строительство дороги общего пользования ГОСТ Р 59120-2021 СП 396.1325800.2018 от существующей до внутренней улично-дорожной сети с твердым (асфальтным) покрытием, в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории комплексного развития	Правообладатель	___ месяцев с момента утверждения документации по планировке территории		
12	Строительство внутренней улично-	Правообладатель	___ лет с момента		

	дорожной сети с твёрдым покрытием в границах первого этапа, ориентировочной протяженностью дорог — км в соответствии с проектом планировки и межевания территории			утверждения документации по планировке территории	
13	Строительство сетей электроснабжения для земельных участков, в том числе сети 10 кВ, сети 0,4 кВ (с линиями освещения), ТП 10/0,4 согласно техническим условиям и договору технологического присоединения с ООО «Башкирэнерго»	Правообладатель		До начала строительства жилых домов	
14	Строительство газопроводной сети низкого давления с ГРПБ согласно техническим условиям и договору технологического присоединения с ПАО «Газпром газораспределение Уфа»	Правообладатель		До начала строительства жилых домов	
15	Строительство объектов капитального строительства в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории комплексного развития в границах первого этапа	Правообладатель		___ лет с момента утверждения документации по планировке территории	
16	Строительство контейнерных площадок для раздельного сбора твёрдых бытовых отходов от населения, в соответствии с проектом планировки и межевания территории в границах первого этапа	Правообладатель		___ лет с момента утверждения документации по планировке территории	
17	Разработка и передача проектов здания школы, детских садов, с получением положительного заключения государственной экспертизы, в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории комплексного развития;	Правообладатель		___ лет с момента утверждения документации по планировке территории	
18	Строительство детской, спортивной площадки, скверов и парков в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории комплексного развития	Правообладатель		___ лет с момента утверждения документации по планировке территории	

---	Строительство иных объектов, предусмотренных настоящим договором	Правообладатель	Установить сроки в пределах первого этапа		
	2 этап				
19	Проведение работ и осуществление действий по образованию в соответствии с проектом планировки и проектом межевания земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства, объектов социальной, транспортной, коммунальной инфраструктуры, и иных объектов в соответствии с проектом планировки и проектом межевания территории в границах второго этапа.	Правообладатель	Не позднее __ месяцев с момента подписания Акта о частичной реализации Договора в части обязательств по первому этапу		
20	Безвозмездное предоставление земельного участка под размещение здания школы, детских садов, в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории комплексного развития в границах второго этапа	Правообладатель	Не позднее 3 месяцев с момента образования земельных участков		
21	Строительство горизонтальной ливневой канализации на Территории в границах второго этапа	Правообладатель	__ месяцев с момента подписания Акта о частичной реализации Договора в части обязательств по первому этапу		
22	Строительство и ввод в эксплуатацию централизованных систем водоснабжения и водоотведения на развиваемой Территории в границах второго этапа	Правообладатель	__ месяцев с момента подписания Акта о частичной реализации Договора в части обязательств по первому этапу		
23	Проектирование и строительство на Территории источников (объектов) наружного противопожарного в границах второго этапа	Правообладатель	__ месяцев с момента подписания Акта о частичной реализации Договора в части обязательств по		

24	Проектирование и строительство сетей уличного освещения в границах второго этапа	Правообладатель		первому этапу ___ лет с момента подписания Акта о частичной реализации Договора в части обязательств по первому этапу					
25	Строительство внутренней улично-дорожной сети с твердым покрытием в границах второго этапа, ориентировочной протяженностью дорог ___ км в соответствии с проектом планировки и межевания территории	Правообладатель		___ лет с момента подписания Акта о частичной реализации Договора в части обязательств по первому этапу					
26	Строительство сетей электроснабжения для ___ земельных участков, в том числе сети 10 кВ, сети 0,4 кВ (с линиями освещения), ТП 10/0,4 согласно техническим условиям и договору технологического присоединения с ООО «Башкирэнерго»	Правообладатель		До начала строительства жилых домов					
27	Строительство газопроводной сети низкого давления с ГРПБ согласно техническим условиям и договору технологического присоединения с ПАО «Газпром газораспределение Уфа»	Правообладатель		До начала строительства жилых домов					
28	Строительство объектов капитального строительства в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории комплексного развития в границах второго этапа	Правообладатель		___ лет с момента подписания Акта о частичной реализации Договора в части обязательств по первому этапу					
39	Строительство контейнерных площадок для раздельного сбора твердых бытовых отходов от населения, в соответствии с проектом планировки и межевания территории в границах второго этапа	Правообладатель		___ лет с момента подписания Акта о частичной реализации Договора в части обязательств по первому этапу					
30	Разработка и передача проектов здания школы, детских садов, с получением	Правообладатель		___ лет с момента подписания Акта о					

	положительного заключения государственной экспертизы, в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории комплексного развития;		частичной реализации Договора в части обязательств по первому этапу		
31	Строительство детской, спортивной площадки, скверов и парков в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории комплексного развития в границах второго этапа	Правообладатель	___ лет с момента подписания Акта о частичной реализации Договора в части обязательств по первому этапу		
---	Строительство иных объектов, предусмотренных настоящим договором	Правообладатель	Установить сроки в пределах второго этапа		
	3 этап				

Примечание: Сроки и объёмы строительства будут уточнены после выполнения Правообладателем проекта планировки и межевания территории и его утверждения Администрацией.

Приложение №8
к Договору № _____ от _____ 202_ г.

о комплексном развитии территории с правообладателем земельного участка

Объем работ по развитию социальной инфраструктуры.

Количество ИЖД (квартир) - _____

Средняя площадь одного ИЖД (квартиры) - _____

Общая площадь ИЖД (квартир) - _____ м².

Стоимости жилых помещений в соответствии с Приказом Министерства строительства и архитектуры Республики Башкортостан об утверждении средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по республике Башкортостан 1 м² ИЖД (квартиры) - _____ руб./1 м².

Планируемая общая суммы выручки от продажи жилых помещений _____

Затраты на развитие социальной инфраструктуры _____ в том числе:

№	Виды затрат	Стоимость
1		
2		
3		
4		
5		
6		

Примечание:

ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ФИНАНСОВОЙ МОДЕЛИ В ОБОСНОВАНИЕ ДАННОЙ ТАБЛИЦЫ ЯВЛЯЕТСЯ ОБЯЗАТЕЛЬНЫМ

Правообладатель _____

Администрация _____

Приложение № 9
к Договору № ____ от _____ 202_ г.

о комплексном развитии территории с правообладателем земельного участка

**Форма отчетности Правообладателя по реализации мероприятий, предусмотренных
Договором**

№	Наименование мероприятия согласно Графику (строительства, благоустройства)	Срок реализации мероприятия в соответствии с Графиком (строительства, благоустройства)	Фактический срок реализации мероприятия	Обоснование причины отклонения от Графика (строительства, благоустройств (при наличии))	Предложение по устранению причины отклонения от Графика (строительств, благоустройств (при наличии))	Объем финансирования проведенных работ (накопленным итогом)
1						
2						
3						
...						

Правообладатель _____

Администрация _____

Приложение № 10
к Договору № ____ от ____ 202_ г.
о комплексном развитии территории с правообладателем земельного участка

Описание границ этапов комплексного развития Территории

Сведения о местоположении границ 1 этапа			
1. Система координат - МСК-02			
2. Сведения о характерных точках объекта			
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		Метод определения координат характерной точки
	X	Y	
1	2	3	4
1			картометрический
2			картометрический
3			картометрический
4			картометрический
5			картометрический
3. Графическое отображение местоположения границ 1 этапа в масштабе, обеспечивающем читаемость графической информации; Условные обозначения.			

Сведения о местоположении границ 2 этапа			
1. Система координат - МСК-02			
2. Сведения о характерных точках объекта			
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		Метод определения координат характерной точки
	X	Y	
1	2	3	4
1			картометрический
2			картометрический
3			картометрический
4			картометрический
5			картометрический
3. Графическое отображение местоположения границ 1 этапа в масштабе, обеспечивающем читаемость графической информации; Условные обозначения.			

Правообладатель _____

Администрация _____