



АДМИНИСТРАЦИЯ  
РУЗСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА  
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

от 26.04.2017 № 1337

**О проведении открытого аукциона на право заключить договор о развитии застроенной территории части поселка дома отдыха «Тучково» ВЦСПС с.п. Колюбакинское Рузского муниципального района Московской области, ориентировочной площадью 4,64 га**

В соответствии с распоряжением Министерства строительного комплекса Московской области от 03.04.2017 № 115 «О развитии застроенной территории части поселка дома отдыха «Тучково» ВЦСПС с.п. Колюбакинское Рузского муниципального района Московской области, ориентировочной площадью 4,64 га», муниципальной адресной программы реконструкции и развития застроенной территории поселка дома отдыха «Тучково» ВЦСПС сельского поселения Колюбакинское Рузского муниципального района Московской области 2014-2020 гг., утвержденной решением Совета депутатов сельского поселения Колюбакинское Рузского муниципального района Московской области от 27.08.2014 № 85/16, руководствуясь положениями, установленными статьями 46.1 – 46.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации, градостроительным регламентом, Правилами землепользования и застройки сельского поселения Колюбакинское Рузского муниципального района Московской области, утвержденными решением Совета депутатов сельского поселения Колюбакинское Рузского муниципального района Московской области от 10.10.2014 № 89/18, и местными нормативами градостроительного проектирования сельского поселения Колюбакинское Рузского муниципального района Московской области, утвержденными решением Совета депутатов сельского поселения Колюбакинское Рузского муниципального района Московской области от 30.12.2014 № 119/22, Законом Московской области от 24.07.2014 № 107/2014-ОЗ «О наделении органов местного самоуправления муниципальных образований Московской области отдельными государственными полномочиями Московской области» и соглашением о взаимодействии при подготовке, организации и проведении торгов и иных конкурентных процедур между Комитетом по конкурентной политике Московской области, Государственным казенным учреждением Московской области «Региональный центр торгов» и администрацией Рузского муниципального района от 27.07.2015 № 72-2707/2015, постановляю:

1. Провести открытый аукцион на право заключить договор о развитии застроенной территории части поселка дома отдыха «Тучково» ВЦСПС с.п. Колюбакинское Рузского муниципального района Московской области ориентировочной площадью 4,64 га.

2. Установить, что договор о развитии застроенной территории части поселка дома отдыха «Тучково» ВЦСПС с.п. Колюбакинское Рузского муниципального района Московской области (далее – Договор) со стороны органа местного самоуправления заключается администрацией Рузского муниципального района Московской области и Министерством строительного комплекса Московской области, действующим на основании подпункта 6 пункта 13.1 Положения о Министерстве строительного комплекса Московской области, утвержденного постановлением Правительства Московской области от 03.10.2013 № 786/44.

3. Цена права на заключение Договора устанавливается по результатам открытого аукциона.

4. Начальная цена права на заключение Договора о развитии застроенной территории определена распоряжением Министерства строительного комплекса Московской области от 03.04.2017 № 115 «О развитии застроенной территории части поселка дома отдыха «Тучково» ВЦСПС с.п. Колюбакинское Рузского муниципального района Московской области ориентированной площадью 4,64 га» в размере 7 761 000 (семь миллионов семьсот шестьдесят одна тысяча) рублей 00 копеек, включая НДС.

5. Установить сумму задатка в размере 100% от начальной цены предмета аукциона, указанной в п. 2.2 Постановления, - 7 761 000 (семь миллионов семьсот шестьдесят одна тысяча) рублей 00 копеек.

6. Установить «шаг аукциона» в размере 5 (пяти) % от начальной цены предмета аукциона, указанной в п. 2.2 Постановления, - 388 050 (триста восемьдесят восемь тысяч пятьдесят) рублей 00 копеек.

7. Определить существенные условия Договора согласно приложению 1 к настоящему постановлению и утвердить проект Договора согласно приложению 2 к настоящему постановлению.

8. Установить, что организацию и проведение открытого аукциона на право заключить договор о развитии застроенной территории части поселка дома отдыха «Тучково» ВЦСПС с.п. Колюбакинское Рузского муниципального района Московской области ориентировочной площадью 4,64 га, в соответствии с Соглашением о взаимодействии при подготовке, организации и проведении торгов и иных конкурентных процедур между Комитетом по конкурентной политике Московской области, Государственным казенным учреждением Московской области «Региональный центр торгов» и администрацией Рузского муниципального района Московской области, осуществляет Комитет по конкурентной политике Московской области, исполняющий полномочия органов местного самоуправления муниципальных образований Московской области в соответствии с пунктом 11 части 3 статьи 2 закона Московской области от 24.07.2014 № 107/2014-ОЗ «О наделении органов местного самоуправления муниципальных образований Московской области отдельными государственными полномочиями Московской области».

9. Установить, что организатор открытого аукциона – Комитет по конкурентной политике Московской области определяет время, место и порядок проведения открытого аукциона, форму и сроки подачи заявок на участие в открытом аукционе, порядок внесения и возврата задатка.

10. Назначить официальными представителями администрации Рузского муниципального района в отношениях, возникших в связи с организацией и проведением открытого аукциона на право заключить договор о развитии застроенной территории части поселка дома отдыха «Тучково» ВЦСПС с.п. Колюбакинское Рузского муниципального района Московской области ориентировочной площадью 4,64 га, включая работу в составе аукционной комиссии, назначаемой организатором открытого аукциона:

- Рыбакова Артёма Владимировича, заместителя руководителя администрации Рузского муниципального района Московской области;

- Хамидуллину Елену Вячеславовну, начальника отдела правового обеспечения администрации Рузского муниципального района Московской области;

- Уварову Наталью Викторовну, начальника отдела жилищного хозяйства, капитального ремонта и строительства администрации Рузского муниципального района Московской области.

11. Управлению жилищно-коммунального хозяйства администрации Рузского муниципального района Московской области:

11.1. Предоставить в Комитет по конкурентной политике Московской области информацию и документы, необходимые для формирования извещения о проведении открытого аукциона на право заключить договор о развитии застроенной территории части поселка дома отдыха «Тучково» ВЦСПС с.п. Колюбакинское Рузского муниципального района Московской области ориентировочной площадью 4,64 га, в 10-дневный срок с даты принятия настоящего постановления.

11.2. Обеспечить в установленном порядке по результатам проведения открытого аукциона на право заключить договор о развитии застроенной территории части поселка дома отдыха «Тучково» ВЦСПС с.п. Колюбакинское Рузского муниципального района Московской области ориентировочной площадью 4,64 га, подготовку, согласование и подписание Договора.

12. Опубликовать настоящее постановление в газете «Красное знамя» и разместить на официальном сайте администрации Рузского муниципального района в сети «Интернет».

13. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя руководителя администрации Рузского муниципального района А.В. Рыбакова.

Руководитель администрации

М.В. Тарханов

Верно: начальник общего отдела

Л.В. Спиридонова



Н.В. Иванова  
8(49627)20-594





Приложение № 1

к постановлению администрации

Рузского муниципального района

от 28.04.2022 № 1331

Существенные условия

договора о развитии застроенной территории части поселка дома отдыха «Тучково» ВЦСПС с.п. Колюбакинское Рузского муниципального района Московской области ориентировочной площадью 4,64 га.




В соответствии со статьей 46.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации установить следующие существенные условия договора о развитии застроенной территории части поселка дома отдыха «Тучково» ВЦСПС с.п. Колюбакинское Рузского муниципального района Московской области ориентировочной площадью 4,64 га:

1. Сведения о местоположении и площади застроенной территории в границах поселка дома отдыха «Тучково» ВЦСПС с.п. Колюбакинское Рузского муниципального района Московской области:

1.1. Схема месторасположения и площади застроенной территории:



**Обозначения:**

-  - границы Застроенной территории (4,64 га)
-  - земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена (4,64 га)
-  - объекты, подлежащие сносу

**1.2. Перечень адресов зданий, подлежащих сносу и реконструкции:**

№ п/п	Адрес объекта	Назначение объектов	Виды работ
1	д/о Тучково, ВЦСПС, д.2	Многоквартирный жилой дом	снос
2	д/о Тучково, ВЦСПС, д.3	Многоквартирный жилой дом	снос
3	д/о Тучково, ВЦСПС, д.4	Многоквартирный жилой дом	снос
4	д/о Тучково, ВЦСПС, д.5	Многоквартирный жилой дом	снос
5	д/о Тучково, ВЦСПС, д.6	Многоквартирный жилой дом	снос

2. Цена права на заключение Договора устанавливается по результатам открытого аукциона.

2.1. Начальная цена права на заключение Договора о развитии застроенной территории установлена распоряжением Министерства строительного комплекса Московской области от 03.04.2017 № 115 «О развитии застроенной территории части поселка дома отдыха «Тучково» ВЦСПС с.п. Колюбакинское Рузского муниципального района Московской области, ориентированной площадью 4,64 га» в размере 7 761 000 (семь миллионов семьсот шестьдесят одна тысяча) рублей 00 копеек, включая НДС.

2.2. Сумму задатка установлена в размере 100% от начальной цены предмета аукциона, указанной в п. 2.2 Постановления, - 7 761 000 (семь миллионов семьсот шестьдесят одна тысяча) рублей 00 копеек.

2.3. «Шаг аукциона» установлен в размере 5 (пяти) % от начальной цены предмета аукциона, указанной в п. 2.2 Постановления, - 388 050 (триста восемьдесят восемь тысяч пятьдесят) рублей 00 копеек.

**3. Обязательства Инвестора:**

3.1. Подготовить проект планировки застроенной территории, включая проект межевания застроенной территории, в соответствии с документами территориального планирования, градостроительным регламентом территориальной зоны смешанной жилой застройки (Ж-4), установленными Правилами землепользования и застройки сельского поселения Колюбакинское Рузского



муниципального района Московской области, утвержденными решением Совета депутатов сельского поселения Колюбакинское Рузского муниципального района от 10.10.2014 № 89/18, а так же иными требованиями предъявляемыми к подготовке документации по планировке территории, установленными Градостроительным кодексом Российской Федерации, и настоящим Договором.

Документация, указанная в п. 4.1.1. Договора, должна предусматривать: строительство жилых домов до 4 этажей, общей площадью жилых помещений не более 13 190 кв.м, кабинета врача общей практики площадью 100 кв.м, парковок вместимостью не менее 261 машиноместа.

Выполнить моделирование транспортных потоков с учетом прилегающих территорий и их перспективного развития.

Максимальный срок исполнения обязательства - не позднее 90 календарных дней с момента вступления Договора в силу.

В случае вынесения Министерством или Администрацией замечаний к документации, указанной в п. 4.1.1. Договора, в том числе по результатам публичных слушаний, осуществить ее доработку и представить на рассмотрение Министерства в течение 20 рабочих дней.

Исполнение обязательства является одним из обязательных условий возникновения у Инвестора права на предоставление земельных участков в составе Застроенной территории, которые находятся в муниципальной собственности или государственная собственность на которые не разграничена, без проведения торгов.

Обязательство считается исполненным с момента представления на утверждение Министерства редакции проекта планировки Застроенной территории, включая проект межевания Застроенной территории, подготовленной после устранения Инвестором замечаний Министерства и Администрации, вынесенных, в том числе, по результатам публичных слушаний.

3.2. Создать либо приобрести, а также передать в государственную или муниципальную собственность благоустроенные жилые помещения для предоставления гражданам, выселяемым из 13 жилых помещений площадью ориентировочно 544,97 кв.м, предоставленных по договорам социального найма и договорам найма специализированного жилого помещения в составе многоквартирных домов, указанных в Приложении 2 к настоящему Договору.

Максимальный срок исполнения обязательства – не позднее 36 (тридцати шести) месяцев с момента вступления Договора в силу.

В случае, если после принятия решения о развитии Застроенной территории, указанного в преамбуле настоящего Договора, на основании Закона Российской Федерации от 04.07.1991 № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» осуществлена приватизация жилых помещений в расположенных на Застроенной территории многоквартирных домах, подлежащих сносу, реконструкции, указанные в составе настоящего обязательства количество квартир и их общая площадь, подлежат уменьшению с одновременным увеличением количества квартир и их площади, подлежащих выкупу в составе обязательств, установленных пунктами 4.1.4. и 4.1.5. Договора, посредством заключения Сторонами Договора дополнительного соглашения к Договору, содержащего ссылки на документы, подтверждающие изменение формы собственности соответствующих жилых помещений.

Для обеспечения надлежащей организации исполнения обязательств и осуществления контроля за ходом их исполнения Инвестор обязуется в течение 20 дней с момента утверждения проекта планировки Застроенной территории представить на согласование в Администрацию план-график передачи (поэтапной передачи) в муниципальную собственность благоустроенных жилых помещений для предоставления лицам, выселяемым из жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма, договорам найма специализированного жилого помещения (далее – График передачи).

Подписанный Администрацией и Инвестором График передачи вступает в силу с момента его учетной регистрации в качестве неотъемлемой части Договора.

Исполнение (частичное исполнение) обязательства является одним из обязательных условий возникновения у Инвестора права на предоставление земельных участков (одного из земельных участков) в составе Застроенной территории, находящихся в муниципальной собственности или государственная собственность на которые не разграничена, без проведения торгов.

Для переселения из жилого помещения, являющегося комнатой в коммунальной квартире, Инвестор обязуется предоставить Администрации малогабаритную благоустроенную квартиру, общей площадью, не меньше занимаемой в коммунальной квартире.

Созданные (приобретенные) благоустроенные жилые помещения должны соответствовать санитарным и техническим требованиям, иметь чистовую отделку («под ключ»), сантехническое, электротехническое и другое оборудование, в том числе в квартирах должна быть установлена входная металлическая дверь, застеклены оконные проемы, на полу уложено напольное покрытие, стены покрашены или наклеены обои, в сан.узлах на полу и на стенах уложена керамическая плитка, установлены межкомнатные двери, счетчики горячей и холодной воды, подключено инженерное оборудование, проводка выполнена медным проводом с установкой выключателей и розеток.

Обязательство считается исполненным или частично исполненным (в случае поэтапного освобождения Застроенной территории от многоквартирных домов, подлежащих сносу) с момента подписания Инвестором и Администрацией акта приема-передачи жилых помещений с указанием количества квартир, комнат, квадратных метров общей и жилой площади в размерах, необходимых для предоставления лицам, выселяемым из жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма, договорам найма специализированного жилого помещения в составе всех или отдельных многоквартирных домов из числа, указанных в Приложении 2 к настоящему Договору, в размерах, достаточных для обеспечения отселения указанных лиц из всех многоквартирных домов, подлежащих сносу, или их отдельной части, освобождаемой в порядке очередности поэтапного освобождения, предусмотренного Графиком передачи и Графиком сноса.

3.3. Уплатить возмещение за изымаемые у физических или юридических лиц на основании решения Администрации, принятого в соответствии с жилищным законодательством жилые помещения в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу, а также земельные участки, на которых расположены такие дома, в случае, если в отношении всех или отдельных многоквартирных домов, указанных в Приложении 2, в установленном порядке

принято решение о признании их аварийными и подлежащими сносу и для переселения из жилых помещений, находящихся в частной собственности, требуется применение процедуры выкупа для муниципальных нужд.

Конкретные условия данного обязательства о количестве и площади подлежащих выкупу для муниципальных нужд жилых помещений и земельных участков и сроках его выполнения, устанавливаются дополнительным соглашением к настоящему Договору.

Максимальный срок исполнения обязательства – не позднее 36 (тридцати шести) месяцев с момента вступления Договора в силу.

Для обеспечения надлежащей организации исполнения обязательства и осуществления контроля за ходом его исполнения Инвестор обязуется в течение 20 дней с момента принятия Администрацией решения, предусмотренного пунктом 4.3.2.3. Договора, представить на согласование в Администрацию план График оплаты возмещения за объекты, расположенные на Застроенной территории и подлежащие изъятию у собственников для муниципальных нужд (далее – График оплаты).

Подписанный Администрацией и Инвестором График оплаты вступает в силу с момента его учетной регистрации в качестве неотъемлемой части Договора.

Исполнение (частичное исполнение) обязательства является одним из обязательных условий возникновения у Инвестора права на предоставление земельных участков (одного из земельных участков) в составе Застроенной территории, находящихся в муниципальной собственности или государственная собственность на которые не разграничена, без проведения торгов.

Инвестор вправе осуществить приобретение у собственников (физических и юридических лиц) прав на все либо часть жилых помещений, находящихся в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу, и земельных участков, на которых расположены такие многоквартирные дома, без использования процедуры выкупа для муниципальных нужд – на основании гражданско-правовых сделок (договоров купли-продажи, мены и пр.). Подобное приобретение засчитывается во исполнение (частичное исполнение) настоящего обязательства.

Обязательство считается исполненным (частично исполненным) с момента подписания Инвестором и Администрацией акта об уплате собственникам возмещения за жилые помещения и земельные участки, предусмотренные условиями обязательства, согласованными Сторонами в составе соответствующего дополнительного соглашения к настоящему Договору, предусмотренного вторым абзацем настоящего пункта, с указанием идентифицирующих признаков выкупленных объектов и правоустанавливающих документов, подтверждающих переход права собственности на выкупленные жилые помещения и земельные участки к муниципальному образованию (при использовании процедуры выкупа для муниципальных нужд) или Инвестору (без использования процедуры выкупа для муниципальных нужд).

Если ни один из многоквартирных домов, подлежащих сносу в соответствии с Приложением 2 к настоящему Договору, ни на момент заключения настоящего Договора, ни в процессе его реализации, не был признан в установленном порядке аварийным, обязательство, предусмотренное настоящим пунктом Договора, не имеет фактического содержания и не может быть исполнено Инвестором. В этом



случае для исполнения Администрацией обязанностей по предоставлению без проведения торгов земельных участков в составе Застроенной территории, находящихся в муниципальной собственности или государственная собственность на которые не разграничена, не требуется подтверждение исполнения Инвестором этой обязанности в составе оснований для возникновения у него соответствующего права требования.

3.4. Осуществить в соответствии с гражданским, градостроительным и земельным законодательством приобретение прав на объекты в составе Застроенной территории, не подлежащие изъятию для муниципальных нужд:

а) права на 42 жилых помещения общей площадью ориентировочно 1595,62 кв.м в многоквартирных домах, признанных подлежащими сносу на основании адресной муниципальной программы согласно Приложению 2;

б) права собственников жилых помещений в многоквартирных домах, признанных подлежащими сносу на основании адресной муниципальной программы согласно Приложению 2, в отношении земельных участков, на которых расположены такие многоквартирные дома.

Максимальный срок исполнения обязательства – не позднее 36 (тридцати шести) месяцев с момента вступления Договора в силу.

Для обеспечения надлежащей организации исполнения обязательства и осуществления контроля за ходом его исполнения Инвестор обязуется в течение 20 календарных дней с момента утверждения проекта планировки Застроенной территории представить на согласование в Администрацию план-график приобретения Инвестором прав на объекты недвижимости в составе Застроенной территории, не подлежащие изъятию для муниципальных нужд (далее – График приобретения прав).

Подписанный Администрацией и Инвестором График приобретения прав вступает в силу с момента его учетной регистрации в качестве неотъемлемой части Договора.

Исполнение (частичное исполнение) обязательства по приобретению прав на объекты, указанные в пп. а) и б), является одним из обязательных условий возникновения у Инвестора права на предоставление земельных участков (одного из земельных участков) в составе Застроенной территории, находящихся в муниципальной собственности или государственная собственность на которые не разграничена, без проведения торгов.

Обязательство по приобретению прав на объекты, указанные в пп. а) и б), считается исполненным (частично исполненным) с момента подписания Инвестором, Администрацией акта о приобретении Инвестором прав на указанные объекты с указанием идентифицирующих признаков таких объектов, и правоустанавливающих документов, подтверждающих переход к Инвестору прав на соответствующие жилые помещения и земельные участки.

3.5. Не позднее месячного срока с момента получения разрешения на ввод в эксплуатацию передать в муниципальную собственность безвозмездно вместе с необходимыми правоустанавливающими документами следующие виды объектов социального и коммунально-бытового назначения и объектов инженерной инфраструктуры, предназначенных для обеспечения Застроенной территории:

в муниципальную собственность:

- дошкольные образовательные учреждения;

- дороги;
- инженерные сети и сооружения тепло-, водо- снабжения, канализации, ливневой канализации;
- линейно-кабельные сооружения связи;
- помещения для размещения средств связи;
- линии связи между комнатой связи и жилыми помещениями многоквартирного дома;
- средства видеонаблюдения, подключенные к муниципальным центрам обработки и хранения видеоданных.

в государственную собственность:

- объекты здравоохранения.

#### 4. Обязательства Администрации Рузского муниципального района:

4.1. Не позднее 90 календарных дней с даты подписания Акта приема-передачи жилых помещений, указанного в последнем абзаце п. 4.1.3. настоящего Договора, обеспечить:

- оформление в муниципальную собственность жилых помещений, передаваемых Инвестором Администрации во исполнение обязательств, предусмотренных п. 4.1.3. настоящего Договора;
- выселение из жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма, договорам найма специализированного жилого помещения, в составе многоквартирных домов, подлежащих сносу, с расторжением таких договоров в установленном порядке.

Исполнение настоящего обязательства является необходимым условием для обеспечения возможности предоставления Инвестору освобождаемого земельного участка, находящегося в муниципальной собственности или государственная собственность на который не разграничена, без проведения торгов в соответствии с условиями настоящего Договора.

Обязательство считается исполненным с момента расторжения всех договоров социального найма и договоров найма специализированного жилого помещения в соответствующих многоквартирных домах, подлежащих сносу, и прекращения прав нанимателей таких помещений в отношении владения и пользования соответствующими земельными участками, на которых расположены такие дома.

4.2. По мере реализации обязательств, предусмотренных пунктами 4.1.1., 4.1.3., 4.1.4. и 4.1.5. Договора, предоставить Инвестору без проведения торгов земельные участки в границах Застроенной территории, которые находятся в муниципальной собственности или государственная собственность на которые не разграничена, и которые не предоставлены в пользование и (или) во владение физическим и юридическим лицам.

Максимальный срок: согласно административному регламенту, но не позднее 24 месяцев до истечения срока, предусмотренного п. 4.1.8. настоящего Договора.

#### 5. Обязательства Министерства:

5.1. Утвердить проект планировки Застроенной территории, включая проект межевания Застроенной территории, разработанный в соответствии с документами территориального планирования, градостроительным регламентом, установленным Правилами землепользования и застройки сельского поселения Колюбакинское Рузского муниципального района Московской области, утвержденными решением Совета депутатов сельского поселения Колюбакинское

Рузского муниципального района Московской области от 10.10.2014 № 89/18, а также иными требованиями, предъявляемыми к подготовке документации по планировке территории, установленными Градостроительным кодексом Российской Федерации и дополнительными условиями, предусмотренными вторым абзацем п. 4.1.1 настоящего Договора.

Максимальные сроки выполнения указанного обязательства: 69 рабочих дней после исполнения пункта 4.1.1.

6. Срок договора.

6.1. Настоящий Договор считается вступившим в законную силу с даты поступления в полном объеме денежных средств, предусмотренных разделом 2 Договора, на расчетный счет Администрации, указанный в Разделе 11 Договора. До вступления Договора в законную силу любые действия Сторон, направленные на выполнение условий Договора, осуществляются ими на свой риск и под свою ответственность.

6.2. Срок действия Договора 5 (пять) лет с момента вступления Договора в силу. 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.

7. Ответственность сторон за неисполнение или ненадлежащее исполнение договора.

7.1. В случае неисполнения Инвестором обязательств, предусмотренных пунктом 4.1.8. Договора в срок, Администрация вправе взыскать с Инвестора неустойку в размере 1/300 действующей ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации от цены права на заключение Договора, указанной в пункте 2.1. Договора, за каждый день превышения срока, предусмотренного в Графике строительства. В случаях, не предусмотренных Договором, имущественная ответственность определяется в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7.2. В случае неисполнения в установленный срок обязательства, предусмотренного п. 4.1.1. Договора, Инвестор обязан уплатить Администрации неустойку в размере 1/300 ставки рефинансирования Банка России, действующей на момент оплаты, за каждый день просрочки от цены права на заключение Договора, указанной в п. 2.1. Договора.

7.3. В случае неисполнения в установленный срок обязательств, предусмотренных п.п. 4.1.1. 4.1.3, 4.1.4. и 4.1.5. Договора, Инвестор уплачивает Администрации неустойку в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, за каждый день просрочки от цены права на заключение Договора, указанной в п. 2.1. Договора.

8. Способы и размер обеспечения исполнения договора.

Не позднее 30 рабочих дней с момента заключения настоящего Договора, предоставить Администрации в качестве бенефициара в счет обеспечения обязательств Инвестора, предусмотренных пунктом 4.1.1. Договора (разработка и передача на утверждение Документации по планировке территории не позднее 90 календарных дней с момента вступления Договора в силу), безотзывную банковскую гарантию выданную банком, кредитным учреждением на сумму – 7 761 000 (семь миллионов семьсот шестьдесят одну тысячу) руб. (100% от



начальной цены предмета аукциона) на срок, превышающий на 6 месяцев  
максимальный срок исполнения данного обязательства.





**Договор  
о развитии застроенной территории  
части поселка дома отдыха «Тучково» ВЦСПС сельского поселения  
Колюбакинское Рузского муниципального района Московской области  
ориентировочной площадью 4,64 га**

**Выступающие с одной стороны:**

Министерство строительного комплекса Московской области в лице Министра строительного комплекса Московской области Пахомова Сергея Александровича, действующего на основании Положения о Министерстве строительного комплекса Московской области, утвержденного Постановлением Правительства Московской области от 03.10.2013 № 786/44, именуемое в дальнейшем «**Министерство**», и

Администрация Рузского муниципального района Московской области, в лице Тарханова Максима Викторовича, действующего на основании Устава, именуемая в дальнейшем «**Администрация**»;

**и выступающее с другой стороны:**

\_\_\_\_\_ (наименование организации), являющееся победителем (единственным участником аукциона, участником аукциона, сделавшим предпоследнее предложение по цене предмета аукциона) открытого аукциона на право заключить договор о развитии застроенной территории, в лице \_\_\_\_\_, действующего (ей) на основании \_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «**Инвестор**»,

при совместном упоминании именуемые «**Стороны**» на основании:

- решения о развитии застроенной территории, утвержденного распоряжением Министерства строительного комплекса Московской области от 03.04.2017 № 115 «О развитии застроенной территории части поселка дома отдыха «Тучково» ВЦСПС сельского поселения Колюбакинское Рузского муниципального района Московской области ориентировочной площадью 4,64 га»;

- протокола о результатах аукциона на право заключить договор о развитии застроенной территории от \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_, объявленного и проведенного в соответствии с постановлением **Администрации** от \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_ «О проведении аукциона на право заключить договор о развитии застроенной территории \_\_\_\_\_» 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 выполнить предусмотренные настоящим **Договором** обязательства по развитию застроенной территории, указанной в п. 1.2 настоящего **Договора**, (далее – **Застроенная территория**), а **Министерство и Администрация** обязуется создать необходимые условия для выполнения указанных обязательств.

1.2. Сведения о застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии:

а) **Застроенная территория** ориентировочной площадью 4,64 га, входит в состав поселка дома отдыха «Тучково» ВЦСПС, являющегося элементом планировочной структуры с.п. Колубакинское Рузского муниципального района Московской области.

Графически расположение границ **Застроенной территории** обозначено на Схеме расположения **Застроенной территории**, указанной в **Разделе 1 Приложения 1**, являющегося неотъемлемой частью настоящего **Договора**.

б) в границах **Застроенной территории** общая площадь земельных участков, которые могут быть предоставлены **Инвестору** без проведения торгов в соответствии с п. 4.3.2.5. настоящего **Договора**, составляет ориентировочно 4,64 га,

в) адресный перечень расположенных на **Застроенной территории** зданий, строений, сооружений, подлежащих сносу в рамках реализации **Договора**, и их отдельные характеристики указаны в составе **Приложения 2**, являющегося неотъемлемой частью настоящего **Договора**.

1.3. Все действия, необходимые для обеспечения развития **Застроенной территории** (разработка градостроительных документов; освобождение объектов недвижимости, подлежащих сносу, и земельных участков, подлежащих застройке, от обременений правами третьих лиц; снос зданий и сооружений; формирование и кадастровый учет земельных участков для нового строительства, разработка проектной документации, осуществление строительства и ввод в эксплуатацию вновь построенных и реконструированных объектов и пр.) должны осуществляться в пределах максимальных сроков, установленных **Договором**, и в соответствии с планами-графиками исполнения обязательств, предусмотренными **Договором**.

1.4. **Инвестор** вправе осуществлять развитие **Застроенной территории** поэтапно – по мере освобождения земельных участков и находящихся на них объектов от обременений правами физических и юридических лиц и выполнения обязательств, предусмотренных пунктами 4.1.1., 4.1.3., 4.1.4. и 4.1.5. в отношении соответствующих объектов и земельных участков.

Объемы работ и сроки выполнения отдельных этапов определяются планами-графиками, предусмотренными пунктами 4.1.2.; 4.1.3.; 4.1.4. и 4.1.5. настоящего **Договора**. Завершение каждого отдельного этапа работ, предусмотренного соответствующим планом-графиком, подтверждается Актом о частичной реализации **Договора**, который подписывается **Инвестором** и **Администрацией**.

## 2. Цена права на заключение Договора



2.1. Цена права на заключение **Договора**, определенная по результатам открытого аукциона на право заключить договор о развитии **Застроенной территории** (протокол о результатах аукциона от \_\_\_\_ № \_\_\_\_), исходя из начальной цены предмета аукциона, установленной в размере 7 761 000 (Семь миллионов семьсот шестьдесят одна тысяча) руб. 00 коп.

2.2. Задаток, внесенный **Инвестором** для обеспечения заявки на участие в аукционе на право заключить договор о развитии **Застроенной территории** в размере 100% от начальной цены аукциона – 7 761 000 (Семь миллионов семьсот шестьдесят одна тысяча) руб. 00 коп., засчитывается в счет цены, указанной в п. 2.1. **Договора**.

2.3. Оплата цены, указанной в п. 2.1. **Договора**, осуществляется **Инвестором** путем перечисления в течение 10 (десяти) календарных дней с даты подписания **Договора** денежных средств на расчетный счет **Администрации**, указанный в Разделе 11 **Договора**. В случае неисполнения **Инвестором** обязательства по оплате цены предмета аукциона, по истечении указанного срока, **Договор** считается незаключенным, а задаток, указанный в п. 2.2. настоящего **Договора**, **Инвестору** не возвращается.

### 3. Срок действия Договора.

#### Сроки исполнения обязательств.

#### Односторонний отказ от исполнения обязательств.

3.1. Настоящий **Договор** считается вступившим в законную силу с даты поступления в полном объеме денежных средств, предусмотренных разделом 2 **Договора**, на расчетный счет **Администрации**, указанный в Разделе 11 **Договора**. До вступления **Договора** в законную силу любые действия **Сторон**, направленные на выполнение условий **Договора**, осуществляются ими на свой риск и под свою ответственность.

3.2. Срок действия **Договора** 5 (пять) лет с момента вступления **Договора** в силу. 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**.

3.3. Содержание обязательств **Сторон** настоящего **Договора**, названных в законе (ст. 46.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации, далее – ГрК РФ) как существенные условия договора о развитии застроенной территории, определено условиями аукциона на право заключения договора о развитии **Застроенной территории** и в силу запрета, установленного ч. 26 ст. 46.3. ГрК РФ, не может быть изменено по соглашению **Сторон** настоящего **Договора** или по требованию одной из его **Сторон**, за исключением случаев, предусмотренных частью 8 статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации, а также когда в ходе реализации **Договора** произошло существенное изменение обстоятельств, из которых **Стороны** исходили при заключении **Договора**, и **Договор** не может быть реализован без его приведения в соответствие с существенно изменившимися обстоятельствами. В последнем случае заинтересованная **Сторона** обязана представить другой **Стороне** доказательство наличия всей совокупности условий,

предусмотренных пунктами 1-4 части 2 статьи 451 Гражданского кодекса Российской Федерации.

3.4. Лицо, являющееся должником в соответствующем обязательстве, вправе исполнить обязательство до истечения указанного в нем максимального срока исполнения. **Стороны** обязуются принимать все необходимые меры и действия для досрочного исполнения обязательств должником, включая принятие досрочно исполненного, при условиях: соблюдение законности действий, обеспечение надлежащего качества их результата, отсутствие дополнительных обременений для принимающей стороны.

3.5. **Стороны** имеют право на односторонний отказ от исполнения **Договора**, влекущий в силу части 2 статьи 450.1 Гражданского кодекса Российской Федерации, расторжение настоящего **Договора**:

3.5.1. **Министерство и Администрация** совместно – в случае неисполнения **Инвестором** обязательств, предусмотренных пунктами 4.1.1., 4.1.3., 4.1.4., 4.1.5., 4.1.10 **Договора**, а также неисполнения **Инвестором** или в соответствии с п. 6.1. **Договора** новым правообладателем земельных участков обязательств, предусмотренных пунктами 4.1.8., 4.1.9 **Договора**;

3.5.2. **Инвестор** – в случае неисполнения **Министерством** и/или **Администрацией** соответствующих обязанностей, предусмотренных пунктами 4.3.1.1., 4.3.2.2., 4.3.2.3. и 4.3.2.5. **Договора**.

3.5.3 **Договор** считается расторгнутым по истечении месячного срока с момента официального уведомления уполномоченной **Стороной** другой **Стороны** об отказе от исполнения **Договора**.

3.6. Односторонний отказ может быть обжалован в Арбитражном суде Московской области в порядке, предусмотренном Арбитражным процессуальным кодексом Российской Федерации.

#### 4. Права и обязанности сторон

4.1. В рамках реализации настоящего **Договора Инвестор** обязуется:

4.1.1. Подготовить проект планировки **Застроенной территории**, включая проект межевания **Застроенной территории**, в соответствии с документами территориального планирования, градостроительным регламентом территориальной зоны смешанной жилой застройки (Ж-4), установленным Правилами землепользования и застройки сельского поселения Колюбакинское Рузского муниципального района Московской области, утвержденными решением Совета депутатов сельского поселения Колюбакинское Рузского муниципального района Московской области от 10.10.2014 № 89/18, а также иными требованиями, предъявляемыми к подготовке документации по планировке территории, установленными Градостроительным кодексом Российской Федерации, и настоящим **Договором**.

Документация, указанная в п. 4.1.1. **Договора**, должна предусматривать: строительство жилых домов до 4 этажей, с площадью жилых помещений не более 13 190 кв.м, кабинета врача общей практики площадью 100 кв.м, парковок вместимостью не менее 261 машиноместа.

Выполнить моделирование транспортных потоков с учетом прилегающих территорий и их перспективного развития.

Максимальный срок исполнения обязательства - не позднее 90 календарных дней с момента вступления **Договора** в силу.

В случае вынесения **Министерством** или **Администрацией** замечаний к документации, указанной в п. 4.1.1. **Договора**, в том числе по результатам публичных слушаний, осуществить ее доработку и представить в установленном порядке на рассмотрение в течение 20 рабочих дней.

Исполнение обязательства является одним из обязательных условий возникновения у **Инвестора** права на предоставление земельных участков в составе **Застроенной территории**, которые находятся в муниципальной собственности или государственная собственность на которые не разграничена, без проведения торгов.

Обязательство считается исполненным с момента представления в установленном порядке на утверждение редакции проекта планировки **Застроенной территории**, включая проект межевания **Застроенной территории**, подготовленной после устранения **Инвестором** замечаний **Министерства** и **Администрации**, вынесенных, в том числе, по результатам публичных слушаний.

4.1.2. В течение 20 дней с момента утверждения проекта планировки **Застроенной территории** представить на согласование в **Администрацию** план-график поэтапного освобождения земельных участков от обременений правами физических и юридических лиц и сноса зданий (строений, сооружений), указанных в **Приложении 2** к **Договору**, (далее – **График сноса**), предусматривающий освобождение земельных участков на **Застроенной территории** для дальнейшего использования в соответствии с утвержденным проектом планировки и обеспечения строительства запланированных объектов в пределах максимальных сроков исполнения обязательств, указанных в пп. 4.1.8. настоящего **Договора**.

Подписанный **Администрацией** и **Инвестором** **График сноса** вступает в силу с момента его учетной регистрации в качестве неотъемлемой части **Договора**.

4.1.3. Создать либо приобрести, а также передать в государственную или муниципальную собственность благоустроенные жилые помещения для предоставления гражданам, выселяемым из 13 жилых помещений площадью ориентировочно 544,97 кв.м, предоставленных по договорам социального найма и договорам найма специализированного жилого помещения в составе многоквартирных домов, указанных в **Приложении 2** к настоящему **Договору**.

Максимальный срок исполнения обязательства – не позднее 36 (тридцати шести) месяцев с момента вступления **Договора** в силу.

В случае, если после принятия решения о развитии **Застроенной территории**, указанного в преамбуле настоящего **Договора**, на основании Закона Российской Федерации от 04.07.1991 № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» осуществлена приватизация жилых помещений в расположенных на **Застроенной территории** многоквартирных домах, подлежащих сносу, реконструкции, указанные в составе настоящего обязательства количество квартир и их общая площадь, подлежат уменьшению с одновременным увеличением количества квартир и их площади, подлежащих выкупу в составе обязательств, установленных пунктами 4.1.4. и 4.1.5. **Договора**, посредством заключения **Сторонами Договора** дополнительного соглашения к **Договору**, содержащего ссылки на документы, подтверждающие изменение формы собственности соответствующих жилых помещений.



Для обеспечения надлежащей организации исполнения обязательств и осуществления контроля за ходом их исполнения **Инвестор** обязуется в течение 20 дней с момента утверждения проекта планировки **Застроенной территории** представить на согласование в **Администрацию** план-график передачи (поэтапной передачи) в муниципальную собственность благоустроенных жилых помещений для предоставления лицам, выселяемым из жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма, договорам найма специализированного жилого помещения (далее – **График передачи**).

Подписанный **Администрацией** и **Инвестором** **График передачи** вступает в силу с момента его учетной регистрации в качестве неотъемлемой части **Договора**.

Исполнение (частичное исполнение) обязательства является одним из обязательных условий возникновения у **Инвестора** права на предоставление земельных участков (одного из земельных участков) в составе **Застроенной территории**, находящихся в муниципальной собственности или государственная собственность на которые не разграничена, без проведения торгов.

Для переселения из жилого помещения, являющегося комнатой в коммунальной квартире, **Инвестор** обязуется предоставить **Администрации** малогабаритную благоустроенную квартиру, общей площадью, не меньше занимаемой в коммунальной квартире.

Созданные (приобретенные) благоустроенные жилые помещения должны соответствовать санитарным и техническим требованиям, иметь чистовую отделку («под ключ»), сантехническое, электротехническое и другое оборудование, в том числе в квартирах должна быть установлена входная металлическая дверь, застеклены оконные проемы, на полу уложено напольное покрытие, стены покрашены или наклеены обои, в сан.узлах на полу и на стенах уложена керамическая плитка, установлены межкомнатные двери, счетчики горячей и холодной воды, подключено инженерное оборудование, проводка выполнена медным проводом с установкой выключателей и розеток.

Обязательство считается исполненным или частично исполненным (в случае поэтапного освобождения **Застроенной территории** от многоквартирных домов, подлежащих сносу) с момента подписания **Инвестором** и **Администрацией** акта приема-передачи жилых помещений с указанием количества квартир, комнат, квадратных метров общей и жилой площади в размерах, необходимых для предоставления лицам, выселяемым из жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма, договорам найма специализированного жилого помещения в составе всех или отдельных многоквартирных домов из числа, указанных в **Приложении 2** к настоящему **Договору**, в размерах, достаточных для обеспечения отселения указанных лиц из всех многоквартирных домов, подлежащих сносу, или их отдельной части, освобождаемой в порядке очередности поэтапного освобождения, предусмотренного **Графиком передачи** и **Графиком сноса**.

4.1.4. Уплатить возмещение за изымаемые у физических или юридических лиц на основании решения **Администрации**, принятого в соответствии с жилищным законодательством жилые помещения в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу, а также земельные участки, на которых расположены такие дома, в случае, если в отношении всех или отдельных многоквартирных домов, указанных в **Приложении 2**, в установленном порядке

принято решение о признании их аварийными и подлежащими сносу и для переселения из жилых помещений, находящихся в частной собственности, требуется применение процедуры выкупа для муниципальных нужд.

Конкретные условия данного обязательства о количестве и площади подлежащих выкупу для муниципальных нужд жилых помещений и земельных участков и сроках его выполнения, устанавливаются дополнительным соглашением к настоящему Договору.

Максимальный срок исполнения обязательства – не позднее 36 (тридцати шести) месяцев с момента вступления **Договора** в силу.

Для обеспечения надлежащей организации исполнения обязательства и осуществления контроля за ходом его исполнения **Инвестор** обязуется в течение 20 дней с момента принятия **Администрацией** решения, предусмотренного пунктом 4.3.2.3. Договора, представить на согласование в **Администрацию** план График оплаты возмещения за объекты, расположенные на **Застроенной территории** и подлежащие изъятию у собственников для муниципальных нужд (далее – **График оплаты**).

Подписанный **Администрацией** и **Инвестором** **График оплаты** вступает в силу с момента его учетной регистрации в качестве неотъемлемой части **Договора**.

Исполнение (частичное исполнение) обязательства является одним из обязательных условий возникновения у **Инвестора** права на предоставление земельных участков (одного из земельных участков) в составе **Застроенной территории**, находящихся в муниципальной собственности или государственная собственность на которые не разграничена, без проведения торгов.

**Инвестор** вправе осуществить приобретение у собственников (физических и юридических лиц) прав на все либо часть жилых помещений, находящихся в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу, и земельных участков, на которых расположены такие многоквартирные дома, без использования процедуры выкупа для муниципальных нужд – на основании гражданско-правовых сделок (договоров купли-продажи, мены и пр.). Подобное приобретение засчитывается во исполнение (частичное исполнение) настоящего обязательства.

Обязательство считается исполненным (частично исполненным) с момента подписания **Инвестором** и **Администрацией** акта об уплате собственникам возмещения за жилые помещения и земельные участки, предусмотренные условиями обязательства, согласованными **Сторонами** в составе соответствующего дополнительного соглашения к настоящему **Договору**, предусмотренного вторым абзацем настоящего пункта, с указанием идентифицирующих признаков выкупленных объектов и правоустанавливающих документов, подтверждающих переход права собственности на выкупленные жилые помещения и земельные участки к муниципальному образованию (при использовании процедуры выкупа для муниципальных нужд) или **Инвестору** (без использования процедуры выкупа для муниципальных нужд).

Если ни один из многоквартирных домов, подлежащих сносу в соответствии с **Приложением 2** к настоящему **Договору**, ни на момент заключения настоящего **Договора**, ни в процессе его реализации, не был признан в установленном порядке аварийным, обязательство, предусмотренное настоящим пунктом **Договора**, не имеет фактического содержания и не может быть исполнено **Инвестором**. В этом

случае для исполнения **Администрацией** обязанностей по предоставлению без проведения торгов земельных участков в составе **Застроенной территории**, находящихся в муниципальной собственности или государственная собственность на которые не разграничена, не требуется подтверждение исполнения **Инвестором** этой обязанности в составе оснований для возникновения у него соответствующего права требования.

4.1.5. Осуществить в соответствии с гражданским, градостроительным и земельным законодательством приобретение прав на объекты в составе **Застроенной территории**, не подлежащие изъятию для муниципальных нужд:

а) права на 42 жилых помещения общей площадью ориентировочно 1595,62 кв.м в многоквартирных домах, признанных подлежащими сносу на основании адресной муниципальной программы согласно **Приложению 2**;

б) права собственников жилых помещений в многоквартирных домах, признанных подлежащими сносу на основании адресной муниципальной программы согласно **Приложению 2**, в отношении земельных участков, на которых расположены такие многоквартирные дома.

Максимальный срок исполнения обязательства – не позднее 36 (тридцати шести) месяцев с момента вступления **Договора** в силу.

Для обеспечения надлежащей организации исполнения обязательства и осуществления контроля за ходом его исполнения **Инвестор** обязуется в течение 20 календарных дней с момента утверждения проекта планировки **Застроенной территории** представить на согласование в **Администрацию** план-график приобретения **Инвестором** прав на объекты недвижимости в составе **Застроенной территории**, не подлежащие изъятию для муниципальных нужд (далее – **График приобретения прав**).

Подписанный **Администрацией** и **Инвестором** **График приобретения прав** вступает в силу с момента его учетной регистрации в качестве неотъемлемой части **Договора**.

Исполнение (частичное исполнение) обязательства по приобретению прав на объекты, указанные в пп. а) и б), является одним из обязательных условий возникновения у **Инвестора** права на предоставление земельных участков (одного из земельных участков) в составе **Застроенной территории**, находящихся в муниципальной собственности или государственная собственность на которые не разграничена, без проведения торгов.

Обязательство по приобретению прав на объекты, указанные в пп. а) и б), считается исполненным (частично исполненным) с момента подписания **Инвестором, Администрацией** акта о приобретении **Инвестором** прав на указанные объекты с указанием идентифицирующих признаков таких объектов, и правоустанавливающих документов, подтверждающих переход к **Инвестору** прав на соответствующие жилые помещения и земельные участки.

4.1.6. Осуществить государственный кадастровый учет земельных участков, предусмотренных утвержденным проектом межевания **Застроенной территории**, до наступления сроков начала строительства и/или реконструкции объектов, расположенных на соответствующих земельных участках.

4.1.7. Осуществить снос зданий (строений, сооружений) согласно **Графику сноса**, предусмотренному п. 4.1.2. **Договора**.



4.1.8. Осуществить в срок не позднее 5 (пяти) лет с момента вступления **Договора** в силу строительство/реконструкцию и ввод в эксплуатацию объектов, предусмотренных утвержденным проектом планировки, на **Застроенной территории**, а также на сопредельных территориях в случае, если в соответствии с утвержденным проектом планировки обеспечение расчетной потребности **Застроенной территории** объектами социального и коммунально-бытового назначения, объектами инженерной инфраструктуры предусмотрено за счет объектов, размещаемых за пределами **Застроенной территории**.

Обеспечить долевое участие **Инвестора** в создании расчетного количества мест, необходимого для обеспечения потребности **Застроенной территории**, в составе следующих объектов социальной инфраструктуры, строящихся либо реконструируемых на сопредельных территориях:

дошкольных общеобразовательных учреждений не менее 25 мест.

4.1.9. Не позднее месячного срока с момента получения разрешения на ввод в эксплуатацию передать в муниципальную собственность безвозмездно вместе с необходимыми правоустанавливающими документами следующие виды объектов социального и коммунально-бытового назначения и объектов инженерной инфраструктуры, предназначенных для обеспечения **Застроенной территории**:

**в муниципальную собственность:**

- дошкольные образовательные учреждения;
- дороги;
- инженерные сети и сооружения тепло-, водо- снабжения, канализации, ливневой канализации;
- линейно-кабельные сооружения связи;
- помещения для размещения средств связи;
- линии связи между комнатой связи и жилыми помещениями многоквартирного дома;
- средства видеонаблюдения, подключенные к муниципальным центрам обработки и хранения видеоданных.

**в государственную собственность:**

- объекты здравоохранения.

4.1.10. Не позднее 30 рабочих дней с момента заключения настоящего **Договора**, предоставить **Администрации** в качестве бенефициара в счет обеспечения обязательств **Инвестора**, предусмотренных пунктом 4.1.1. **Договора** (разработка и передача на утверждение Документации по планировке территории не позднее 90 календарных дней с момента вступления **Договора** в силу), безотзывную банковскую гарантию выданную банком, кредитным учреждением на сумму — 7 761 000 (семь миллионов семьсот шестьдесят одну тысячу) руб. (100% от начальной цены предмета аукциона) на срок, превышающий на 6 месяцев максимальный срок исполнения данного обязательства.

4.1.11. Ежеквартально представлять в адрес **Администрации** и **Министерства** сведения о ходе реализации **Договора** в соответствии с согласованной сторонами формой.

4.1.12. Предоставить **Администрации** надлежащий пакет документов, необходимых для регистрации права муниципальной собственности на объекты, передаваемые в муниципальную собственность, в том числе технические и кадастровые паспорта на все передаваемые объекты.

4.1.13. Сохранить существующие сети инженерного обеспечения **Застроенной территории** либо обеспечить временными инженерными системами обеспечения до введения в эксплуатацию вновь построенных инженерных сетей, для жизнеобеспечения объектов, расположенных на **Застроенной территории**.

4.1.14. Не использовать освободившиеся помещения на **Застроенной территории** в других целях, кроме целей по реализации настоящего **Договора**.

4.2. В рамках реализации данного **Договора Инвестор** имеет право:

а) на приобретение прав на земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в границах **Застроенной территории**, и не подлежащие изъятию для муниципальных нужд, - в соответствии с гражданским законодательством и земельным законодательством;

б) на предоставление для строительства в границах **Застроенной территории** земельных участков, которые находятся в муниципальной собственности или государственная собственность на которые не разграничена и которые не предоставлены в пользование и владение физическим и юридическим лицам, без проведения торгов - в соответствии с земельным законодательством.

Право на подачу заявления о предоставлении для строительства в границах **Застроенной территории** земельных участков, которые находятся в муниципальной собственности или государственная собственность на которые не разграничена и которые не предоставлены в пользование и владение физическим и юридическим лицам, без проведения торгов возникает у **Инвестора** в отношении земельных участков, освобожденных от обременений правами пользования и владения физических и юридических лиц, после полного (поэтапного) исполнения **Инвестором** обязательств, предусмотренных пунктами 4.1.1., 4.1.3., 4.1.4. и 4.1.5 настоящего **Договора** в отношении всей **Застроенной территории** или земельных участков соответствующей очереди освоения **Застроенной территории**, установленной **Графиком сноса**, предусмотренным п. 4.1.2. настоящего **Договора**.

4.3. В рамках реализации настоящего **Договора**:

4.3.1. **Министерство** обязуется:

4.3.1.1. Утвердить проект планировки **Застроенной территории**, включая проект межевания **Застроенной территории**, разработанный в соответствии с документами территориального планирования, градостроительным регламентом, установленным Правилами землепользования и застройки сельского поселения Колюбакинское Рузского муниципального района Московской области, утвержденными решением Совета депутатов сельского поселения Колюбакинское Рузского муниципального района Московской области от 10.10.2014 № 89/18, а также иными требованиями, предъявляемыми к подготовке документации по планировке территории, установленными Градостроительным кодексом Российской Федерации и дополнительными условиями, предусмотренными вторым абзацем п. 4.1.1 настоящего **Договора**.

Максимальные сроки выполнения указанного обязательства: 69 рабочих дней после исполнения пункта 4.1.1.

4.3.2. **Администрация** обязуется:

4.3.2.1. Не позднее 90 календарных дней с даты подписания Акта приема-передачи жилых помещений, указанного в последнем абзаце п. 4.1.3. настоящего **Договора**, обеспечить:

- оформление в муниципальную собственность жилых помещений, передаваемых **Инвестором Администрации** во исполнение обязательств, предусмотренных п. 4.1.3. настоящего **Договора**;

- выселение из жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма, договорам найма специализированного жилого помещения, в составе многоквартирных домов, подлежащих сносу, с расторжением таких договоров в установленном порядке.

Исполнение настоящего обязательства является необходимым условием для обеспечения возможности предоставления **Инвестору** освобождаемого земельного участка, находящегося в муниципальной собственности или государственная собственность на который не разграничена, без проведения торгов в соответствии с условиями настоящего **Договора**.

Обязательство считается исполненным с момента расторжения всех договоров социального найма и договоров найма специализированного жилого помещения в соответствующих многоквартирных домах, подлежащих сносу, и прекращения прав нанимателей таких помещений в отношении владения и пользования соответствующими земельными участками, на которых расположены такие дома.

4.3.2.2. Не позднее 10 дневного срока с момента вступления **Договора** в законную силу согласно п. 3.1 настоящего **Договора** предъявить к собственникам помещений в многоквартирных домах, признанных в установленном порядке аварийными и подлежащими сносу, требование об их сносе или реконструкции и установить срок не более шести месяцев для подачи заявления на получение разрешения на строительство, снос или реконструкцию соответствующего дома, если такое требование не было предъявлено до заключения настоящего **Договора**. Если решение о признании многоквартирного дома аварийным принято в период после вступления настоящего договора в законную силу десятидневный срок исчисляется с момента принятия указанного решения.

Исполнение данного обязательства является необходимым условием для принятия **Администрацией** решения об изъятии для муниципальных нужд у физических и юридических лиц жилых помещений в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу и расположенных на **Застроенной территории**, и земельных участков, на которых расположены такие многоквартирные дома, в случае если собственником или собственниками многоквартирного дома в течение установленного срока не будет подано в установленном законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности порядке заявление на получение разрешения на строительство, снос или реконструкцию такого дома.

4.3.2.3. Не позднее 45 дней по истечении срока, установленного требованием о сносе или реконструкции многоквартирного дома, предъявление которого предусмотрено пунктом 11 статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации, принять решение об изъятии у физических и юридических лиц для муниципальных нужд помещений в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу и расположенных на **Застроенной территории**, а также земельных участков, на которых расположены такие многоквартирные дома, на основании которого не позднее 3 (трех) месяцев со дня принятия решения об изъятии установить размер возмещения за изымаемые объекты недвижимости и направить их правообладателям проекты соглашений об изъятии земельных



участков и (или) объектов недвижимости для муниципальных нужд в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

4.3.2.4. В случае отказа одного или нескольких правообладателей объектов недвижимости, подлежащих изъятию для муниципальных нужд в соответствии с решением **Администрации**, указанным в 4.3.2.3. настоящего **Договора**, от условий соответствующего соглашения, заключить соглашение (соглашения) об изъятии земельных участков и (или) объектов недвижимости для муниципальных нужд на иных условиях с учетом предложений правообладателя либо обратиться в суд с иском о принудительном изъятии для муниципальных нужд соответствующих объектов недвижимости в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

4.3.2.5. По мере реализации обязательств, предусмотренных пунктами 4.1.1., 4.1.3., 4.1.4. и 4.1.5. **Договора**, предоставить **Инвестору** без проведения торгов земельные участки в границах **Застроенной территории**, которые находятся в муниципальной собственности или государственная собственность на которые не разграничена, и которые не предоставлены в пользование и (или) во владение физическим и юридическим лицам.

Максимальный срок: согласно административному регламенту, но не позднее 24 месяцев до истечения срока, предусмотренного п. 4.1.8. настоящего **Договора**.

4.3.2.6. Принять участие в развитии **Застроенной территории**, посредством содействия **Инвестору** в выдаче технических условий на подключение объектов, предусмотренных утвержденным проектом планировки на **Застроенной территории**, к инженерным коммуникациям и сетям.

4.3.2.7. В месячный срок 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 социального и коммунально-бытового назначения, объекты инженерной инфраструктуры, предназначенные для обеспечения **Застроенной территории** и указанные в п. 4.1.9. настоящего **Договора**.

4.3.2.8. Провести в установленном порядке публичные слушания по проекту планировки и межевания **Застроенной территории**, подготовленному **Инвестором** в соответствии с пунктом 4.1.1 **Договора**.

4.4. **Министерство и Администрация** вправе:

4.4.1. Осуществлять контроль за ходом исполнения **Инвестором** обязательств по **Договору** в соответствии с условиями выполнения обязательств, предусмотренными согласованными **Сторонами** планами и графиками.

4.4.2. Требовать от **Инвестора** устранения выявленных нарушений и отклонений от существующих договоренностей.

## 5. Ответственность сторон

5.1. В случае неисполнения **Инвестором** обязательств, предусмотренных пунктом 4.1.8. **Договора** в срок, **Администрация** вправе взыскать с **Инвестора** неустойку в размере 1/300 действующей ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации от цены права на заключение **Договора**, указанной в

пункте 2.1. **Договора**, за каждый день превышения срока, предусмотренного в **Графике строительства**. В случаях, не предусмотренных **Договором**, имущественная ответственность определяется в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5.2. В случае неисполнения в установленный срок обязательств, предусмотренных п.п. 4.1.1. 4.1.3, 4.1.4. и 4.1.5. **Договора**, **Инвестор** уплачивает **Администрации** неустойку в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, за каждый день просрочки от цены права на заключение **Договора**, указанной в п. 2.1. **Договора**.

## 6. Прочие условия

6.1. При осуществлении оборота предоставленных в соответствии с пунктом 4.3.2.5 **Договора** земельных участков к новым правообладателям переходят обязанности по выполнению требований, предусмотренных пунктами 4.1.7, 4.1.8 и 4.1.9 **Договора**, а также иных требований, если они являются существенными условиями **Договора** и определяют обязательства заключившего **Договор** с органом местного самоуправления лица, подлежащие выполнению после предоставления указанных земельных участков.

6.2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения **Инвестором** или новым правообладателем, упомянутым в п. 6.1 требований, предусмотренных пунктами 4.1.8 и 4.1.9 настоящего **Договора**, права на земельные участки, возникшие согласно пункту 4.3.2.5 **Договора**, могут быть прекращены в соответствии с земельным и гражданским законодательством.

## 7. Форс-мажор

7.1. Ни одна из **Сторон** настоящего **Договора** не несет ответственности перед другой **Стороной** за неисполнение обязательств, обусловленное обстоятельствами, возникшими помимо воли и желания **Сторон** и которые нельзя предвидеть или 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**.

7.2. **Сторона**, которая не исполняет свои обязательства вследствие действия **Непреодолимой силы**, должна немедленно известить другую **Сторону** о наступлении указанных обстоятельств и их влияние на исполнение обязательств по **Договору**.

## 8. Изменение Договора и разрешение споров

8.1. Изменение **Договора** осуществляется с учетом ограничений, установленных пунктом 3.3 настоящего **Договора**, посредством заключения

**Сторонами** дополнительного соглашения к **Договору**, которое вступает в силу с момента его регистрации в качестве неотъемлемой части **Договора**.

8.2. 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.

8.3. В случае не урегулирования в процессе переговоров спорных вопросов разногласия разрешаются в Арбитражном суде Московской области.

## 9. Заключительные положения

9.1. Настоящий **Договор** составлен в 3 (трех) экземплярах, по одному для каждой из **Сторон**.

9.2. При изменении реквизитов **Стороны** обязаны уведомлять друг друга в письменном виде с уведомлением о вручении в течение 10 дней со дня внесения изменений.

В случае если реквизиты **Стороны** изменились, и **Сторона** не уведомила об этом в порядке, установленном **Договором**, другая **Сторона**, использовавшая реквизиты, указанные в разделе 11 настоящего **Договора**, считается добросовестно исполнившей свои обязательства.

## 10. Документы, являющиеся неотъемлемой частью настоящего Договора

10.1. Неотъемлемой частью настоящего **Договора** являются упомянутые в тексте **Договора** приложения.

10.2. Все документы, уточняющие условия исполнения обязательств и подтверждающие их исполнение становятся неотъемлемой частью **Договора** с момента их учетной регистрации Министерством строительного комплекса Московской области.

10.3. К числу документов, указанных в пункте 10.1 настоящего **Договора**, относятся:

10.3.1. Дополнительные соглашения к **Договору**, в том числе, устанавливающие:

1) План-график поэтапного освобождения земельных участков от обременений правами физических и юридических лиц и сноса зданий, строений, сооружений (**График сноса**), предусмотренный пунктом 4.1.2. настоящего **Договора**.

2) План-график передачи (поэтапной передачи) в муниципальную собственность благоустроенных жилых помещений для предоставления лицам, выселяемым из жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма, договорам найма специализированного жилого помещения, из многоквартирных домов, подлежащих сносу (**График передачи**), предусмотренный пунктом 4.1.3. настоящего **Договора**;

3) План-график оплаты возмещения за объекты, расположенные на **Застроенной территории** и подлежащие изъятию у собственников для муниципальных нужд (**График оплаты**), предусмотренный пунктом 4.1.4. настоящего **Договора**;



4) План-график приобретения прав на объекты недвижимости в составе **Застроенной территории**, не подлежащие изъятию для муниципальных нужд (**График приобретения прав**), предусмотренный пунктом 4.1.5. настоящего **Договора**;

10.3.2. Акты приема-передачи исполненного (частично исполненного) по обязательствам в случае, если оформление таких актов предусмотрены условиями исполнения обязательств.

10.3.3. Акты о реализации (частичной реализации) **Договора**.

## 11. Адреса и реквизиты сторон

### Министерство строительного комплекса Московской области

Адрес (место нахождения):  
143407, Московская область,  
г. Красногорск,  
бульвар Строителей, д. 1;  
Юридический адрес:  
143407, Московская область,  
г. Красногорск,  
бульвар Строителей, д. 1  
ИНН 5024129524  
КПП 502401001  
УФК по Московской области  
(МЭФ Московской области  
02482000010 (л/с 03860852170  
Минстрой Московской области))  
Банк получателя:  
ГУ Банка России по ЦФО  
Р/сч 40201810245250000104  
БИК 044525000  
ОКТМО 46623101001  
ОГРН 1125024004973

От лица  
Министерства строительного  
комплекса Московской области

\_\_\_\_\_/С.А. Пахомов/  
« » \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

### Администрация Рузского муниципального района Московской области

Юридический адрес:  
ул. Солнцева, д.11,  
г. Руза, Московская область,  
143100  
ИНН 5075003287/ КПП 507501001  
УФК по Московской области  
(Финуправление Рузского  
муниципального района  
л/с 04483002370  
ГУ Банка России по ЦФО  
р/с №40101810845250010102  
БИК 044525000  
ОГРН 1025007589199

От лица  
Администрации

\_\_\_\_\_/М.В. Тарханов/  
« » \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

### Инвестор

От лица

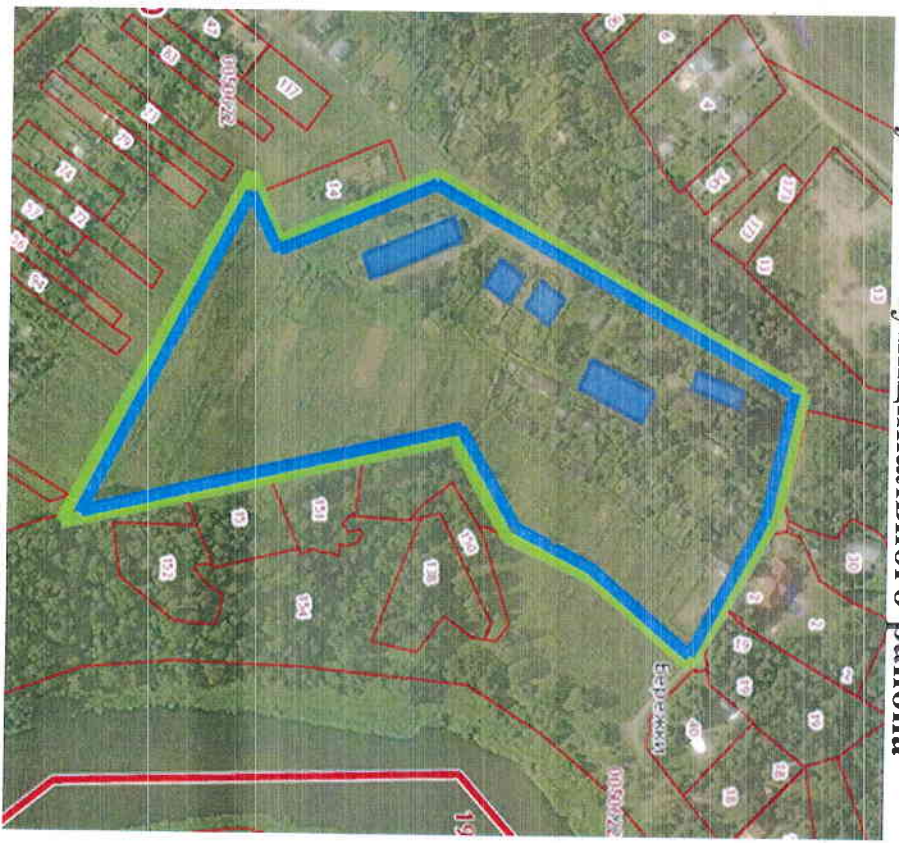
\_\_\_\_\_/Ф.И.О./  
« » \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.





Приложение 1  
к Договору о развитии  
застроенной территории  
от \_\_\_\_ 20\_\_ г. № \_\_\_\_

**СХЕМА РАСПОЛОЖЕНИЯ ЗАСТРОЕННОЙ ТЕРРИТОРИИ**  
**Части поселка дома отдыха «Гучково» ВЦСПС с.п. Колобакинское**  
**Рузского муниципального района**



- Обозначения:**
- Границы застроенной территории (4,64 га)
  - земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена (4,64 га)
  - объекты, подлежащие сносу



**2. Сведения о земельных участках, входящих в состав застроенной территории части поселка дома отдыха «Тучково» ВЦСПС с.п. Колбакинское Русского муниципального района.**

Общая площадь застроенной территории – 4,64 га, в т.ч.:

- 1.1. Общая площадь земельных участков, находящихся в муниципальной собственности – 0,00 га, в том числе:  
 1.1.1. Сведения о сформированных земельных участках

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, га	Категория земель	Вид разрешенного использования	Кому предоставлен	Правое основание предоставления	Срок предоставления	Наименования и адреса объектов, расположенных на земельном участке
отсутствуют								

- 1.2. Общая площадь земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена – 4,64 га, в том числе:  
 1.2.1. Сведения о сформированных земельных участках, площадью – 0,00 га, в т.ч.:

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, га	Категория земель	Вид разрешенного использования	Кому предоставлен	Правое основание предоставления	Срок предоставления	Наименования и адреса объектов, расположенных на земельном участке
отсутствуют								

- 1.2.2. Общая площадь несформированных земельных участков 4,64 га,  
 1.2.2.1. адресный перечень объектов, расположенных на несформированных земельных участках

№ п/п	Адрес	Наименование объекта	Целевое назначение объекта	Общая площадь объекта, кв. м
1.	д/о Тучково, ВЦСПС, д.2	Многоквартирный дом	Жилой дом	374,8
2.	д/о Тучково, ВЦСПС, д.3	Многоквартирный дом	Жилой дом	627,8

3.	д/о Тучково, ВЦСПС, д.4		Многоквартирный дом		Жилой дом		120,6
4.	д/о Тучково, ВЦСПС, д.5		Многоквартирный дом		Жилой дом		181,6
5.	д/о Тучково, ВЦСПС, д.6		Многоквартирный дом		Жилой дом		892,8

1.3. Сведения о земельных участках, находящихся в собственности граждан и юридических лиц, площадью 0,00 га, в том числе:

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, га	Категория земель	Вид разрешенного использования	Наименование собственника	Свидетельство о праве собственности	Наименования и адреса объектов, расположенных на земельном участке
отсутствуют							





Приложение 2  
к Договору о развитии  
застроенной территории  
от \_\_\_\_ 20\_\_ г. № \_\_\_\_

**ПЕРЕЧЕНЬ**

**зданий, строений и сооружений, подлежащих сносу, реконструкции**

**1. Многоквартирные дома, признанные аварийными и подлежащими сносу**

№ п/п	Адрес	Сведения о квартирах (количество, общая площадь)										Сведения о земельном участке, на котором расположен объект <sup>1</sup>
		ВСЕГО		В т.ч. предоставленных по договорам				В т.ч. находящихся в собственности физических лиц				
		социально-найма		социально-найма		специализированно-жилого		помещения				
		ед.	кв. м	ед.	кв. м	ед.	кв. м	ед.	кв. м	ед.	кв. м	
1.	Многоквартирных домов, признанных аварийными и подлежащими сносу, нет											

<sup>1</sup> Указываются: Категория земель, вид разрешенного использования, форма собственности; данные о кадастровом учете ЗУ; площадь сформированного ЗУ; состав обременений (аренда, пользование, владение, сервитут и пр.)



2. Многоквартирные дома, подлежащие сносу на основании адресной муниципальной программы реконструкции и развития застроенной территории поселка дома отдыха «Тучково» ВЦСПС сельского поселения Колнобакинское Рузского муниципального района Московской области 2014-2020 гг., утвержденной решением Совета депутатов сельского поселения Колнобакинское Рузского муниципального района Московской области от 27.08.2014 № 85/16

№ п / п	Адрес	Количество проживающих, чел.	Вид работ (снос/реконструкция)	Сведения о жилых помещениях (количество, общая площадь)										Сведения о земельном участке, на котором расположен объект <sup>2</sup>
				ВСЕГО		в т.ч. предоставленных по договорам				найма		найма специализированного жилого помещения		
				ед.	кв. м	ед.	кв. м	ед.	кв. м	ед.	кв. м	ед.	кв. м	
1.	д/о Тучково, ВЦСПС, д.2	12	снос	10	334,47	4	122,97	-	-	-	-	6	211,5	не сформирован
2.	д/о Тучково, ВЦСПС, д.3	29	снос	16	627,8	4	158,2	-	-	-	-	12	469,6	не сформирован
3.	д/о Тучково, ВЦСПС, д.4	7	снос	2	112,3	0	0	-	-	-	-	2	112,3	не сформирован
4.	д/о Тучково, ВЦСПС, д.5	3	снос	5	181,6	2	124,9	-	-	-	-	3	56,7	не сформирован

<sup>2</sup> Указываются: Категория земель, вид разрешенного использования, форма собственности; данные о кадастровом учете ЗУ; площадь сформированного ЗУ; состав обременений (аренда, пользование, владение, сервитут и пр.)

5.	д/о Тучково, ВЦСПС, д.6	25	снос	22	884,42	3	138,9	-	-	19	745,52	не сформирован
	Итого:			55	2140,59	13	544,97			42	1595,62	ан

3. Подлежащие сносу, реконструкции иные объекты капитального строительства (здания, строения, сооружения), вид разрешенного использования и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, в т. ч.

а) объекты социальной инфраструктуры

№ п/п	Адрес	Целевое назначение	Форма собственности / Сведения о собственнике	Параметры объекта, несоответствующие градостроительному регламенту	Предполагаемое использование: снос, реконструкция, перенос (применительно к инженерным сетям) на другой участок	Сведения о земельном участке, на котором расположен объект	Сведения о помещениях, подлежащих освобождению		Наличие необходимости предоставления альтернативных помещений и их площадь, кв.м
							Наименование пользователя	площадь, кв. м	
отсутствуют									

№ п/п	Адрес	Целевое назначение	Форма собственности / Сведения о собственнике	Параметры объекта, несоответствующие градостроительному регламенту	Предполагаемое использование: снос, реконструкция, перенос (применительно к инженерным сетям) на другой участок	Сведения о земельном участке, на котором расположен объект	Сведения о помещениях, подлежащих освобождению		Наличие необходимости предоставления альтернативных помещений и их площадь, кв.м
							Наименование пользователя	площадь, кв. м	
отсутствуют									





