



## АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА СМОЛЕНСКА

# ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 19.03.2023 № 550-адгел

Об утверждении формы договора о комплексном развитии территории, заключаемого Администрацией города Смоленска с правообладателями земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, постановлением Администрации Смоленской области от 29.12.2021 № 918 «Об утверждении Порядка заключения договоров о комплексном развитии территории, заключаемых органами местного самоуправления с правообладателями земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества», руководствуясь Уставом города Смоленска,

Администрация города Смоленска п о с т а н о в л я е т:


1. Утвердить прилагаемую форму договора о комплексном развитии территории, заключаемого Администрацией города Смоленска с правообладателями земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества (далее – форма договора).

2. Управлению архитектуры и градостроительства Администрации города Смоленска в течение четырнадцати дней после утверждения формы договора обеспечить предоставление текста формы договора в Управление информационных технологий Администрации города Смоленска для последующего размещения на официальном сайте Администрации города Смоленска, в муниципальное казенное учреждение «Городское информационное агентство» для последующего опубликования в средствах массовой информации.

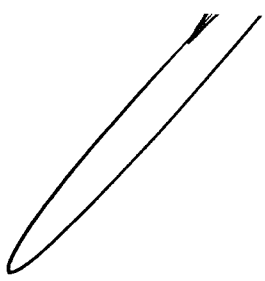
3. Управлению информационных технологий Администрации города Смоленска разместить настоящее постановление на официальном сайте Администрации города Смоленска.

4. Муниципальному казенному учреждению «Городское информационное агентство» опубликовать настоящее постановление в средствах массовой информации.

Глава города Смоленска



А.А. Борисов



УТВЕРЖДЕНА

постановлением Администрации  
города Смоленска

от 19.03.2023 № 550-адм

**Ф О Р М А   Д О Г О В О Р А № \_\_\_\_**  
**о комплексном развитии территории, заключаемого**  
**Администрацией города Смоленска с правообладателями земельных**  
**участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого**  
**имущества**

г. Смоленск

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Администрация города Смоленска, именуемая в дальнейшем «Администрация», в лице Главы города Смоленска \_\_\_\_\_, действующего на основании Устава, с одной стороны, и \_\_\_\_\_, в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Правообладатель 1», \_\_\_\_\_, в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Правообладатель 2», \_\_\_\_\_, в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Правообладатель 3», с другой стороны, совместно именуемые «Правообладатели», в соответствии с Соглашением о разграничении обязанностей по осуществлению мероприятий по комплексному развитию территории по инициативе правообладателей от \_\_\_\_\_ г., при совместном упоминании именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем.

## 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. В соответствии с настоящим Договором Правообладатели обязуются в установленный настоящим Договором срок своими силами и за свой счет или с привлечением других лиц или средств других лиц обеспечить осуществление деятельности по комплексному развитию территории, указанной в пункте 1.2 раздела 1 настоящего Договора (далее – Территория), в соответствии с Соглашением правообладателей, а Администрация обязуется создать необходимые условия для выполнения указанных обязательств.

1.2. Сведения о Территории:

1.2.1. Территория расположена в границах элемента планировочной структуры \_\_\_\_\_ района города Смоленска.

1.2.2. Графическое описание местоположения границ и площади Территории приведено в приложении № 1 к настоящему Договору.

1.2.3. Сведения о земельных участках, расположенных в границах Территории, и расположенных на них объектах капитального строительства приведены в приложении № 2 к настоящему Договору.

1.2.4. Перечень расположенных на Территории объектов капитального строительства, линейных объектов, подлежащих сносу, и их отдельные характеристики приведены в приложении № 3 к настоящему Договору.

1.2.5. Перечень объектов капитального строительства, линейных объектов, подлежащих строительству, реконструкции, и их отдельные характеристики приведены в приложении № 4 к настоящему Договору.

1.2.6. Соотношение общей площади жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах, подлежащих строительству или реконструкции, а также условия размещения на первых этажах указанных домов нежилых помещений устанавливаются в приложении № 5 к настоящему Договору в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории (далее – ДПТ).

1.2.7. Перечень объектов, подлежащих безвозмездной передаче в собственность города Смоленска, приведен в приложении № 6 к настоящему Договору.

## **2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА, СРОКИ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ, ОДНОСТОРОННИЙ ОТКАЗ ОТ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ**

2.1. Настоящий Договор считается заключенным и вступает в силу с момента его заключения Сторонами и действует до \_\_\_\_\_.

2.2. До вступления в силу настоящего Договора любые действия Сторон, направленные на выполнение условий настоящего Договора, осуществляются ими на свой риск и под свою ответственность.

2.3. Срок действия настоящего Договора - \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) лет со дня вступления настоящего Договора в силу. Окончание срока действия настоящего Договора не освобождает Стороны от ответственности за нарушения обязательств, если таковые имели место при исполнении условий настоящего Договора.

2.4. Все мероприятия, необходимые для обеспечения комплексного развития Территории, должны осуществляться с учетом сроков выполнения обязательств, определенных Сторонами в Графике комплексного развития Территории, приведенном в приложении № 7 к настоящему Договору (далее - График).

2.5. Сторона, являющаяся ответственной за исполнение мероприятий, вправе исполнить обязательство до истечения срока его исполнения. Если это не противоречит условиям настоящего Договора, Стороны обязуются принимать все необходимые меры и действия для досрочного исполнения обязательств, включая принятие досрочно исполненного мероприятия,

предусмотренного Графиком, при условиях соблюдения законности действий, баланса интересов сторон, обеспечения надлежащего качества их результата, отсутствия дополнительных обременений для принимающей Стороны.

2.6. Договор может быть расторгнут по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством, по решению суда.

2.7. Администрация имеет право на односторонний отказ от настоящего Договора (исполнения Договора) по основаниям, предусмотренным Градостроительным кодексом Российской Федерации, а также в случаях:

2.7.1. Неисполнения или ненадлежащего исполнения Правообладателями совместно или по отдельности более чем на 1 месяц обязательств, предусмотренных подпунктами 3.1.1.1, 3.1.1.5 - 3.1.1.7, 3.1.2 настоящего Договора, и более чем на 6 месяцев обязательств, предусмотренных Графиком по получению разрешений на строительство или разрешений на ввод объектов капитального строительства в эксплуатацию, указанных в подпунктах 3.1.1.3, 3.1.1.4 настоящего Договора.

2.7.2. Если Правообладателями не подписано и не представлено в Администрацию дополнительное соглашение к настоящему Договору в срок, предусмотренный пунктом 5.1 настоящего Договора.

2.7.3. Если бюджетом города Смоленска на текущий финансовый год и плановый период не предусмотрены расходные обязательства муниципального образования для размещения объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, предусмотренных настоящим Договором (в случае, если такие обязательства предусмотрены настоящим Договором).

2.8. В случае одностороннего отказа Администрации от настоящего Договора (исполнения Договора) по основанию, предусмотренному подпунктом 2.7.1 настоящего Договора, Правообладатели обязаны возместить Администрации убытки, причиненные неисполнением своих обязательств.

При расчетах размеров возмещения убытки определяются также с учетом расходов, понесенных в связи с консервацией объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур.

2.9. В случае одностороннего отказа Администрации от настоящего Договора (исполнения Договора) по основанию, предусмотренному подпунктом 2.7.3 настоящего Договора, Правообладатели вправе осуществить мероприятия, предусмотренные ДПТ в отношении Территории, при условии проектирования и строительства, реконструкции объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур за счет собственных средств.

В этом случае Правообладатели представляют в Администрацию на утверждение изменения в ДПТ в отношении Территории, предусматривающие включение в нее уточненных опережающих графиков проектирования и строительства, реконструкции объектов капитального строительства, предусмотренных ДПТ в отношении Территории.

2.10. Правообладатель имеет право на односторонний отказ от настоящего Договора (исполнения Договора) по основаниям, предусмотренным Градостроительным кодексом Российской Федерации.

### 3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. В рамках реализации настоящего Договора Правообладатели обязуются:

3.1.1. Использовать Территорию исключительно в соответствии с целями, указанными в пункте 1.1 настоящего Договора, в том числе:

3.1.1.1. Провести работы и осуществить действия, необходимые для изменения видов разрешенного использования земельных участков, расположенных в границах Территории, в соответствии с ДПТ.

3.1.1.2. Обеспечить образование земельных участков, установление сервитутов (в случае необходимости), государственную регистрацию прав на земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества, в том числе образование земельных участков, на которых расположены объекты коммунальной, транспортной и социальной инфраструктур, в соответствии с ДПТ и действующим законодательством.

3.1.1.3. Осуществить за счет собственных и (или) привлеченных средств строительство, снос/реконструкцию и ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства, предусмотренных утвержденной ДПТ, в соответствии с предельными сроками и очередностью (этапностью) завершения строительства объектов капитального строительства, установленными Графиком.

3.1.1.4. Осуществить проектирование и строительство объектов коммунальной, транспортной и социальной инфраструктур за счет собственных и (или) привлеченных средств в срок, установленный Графиком.

Обязательство по строительству объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур в границах Территории за счет собственных и (или) привлеченных средств будет считаться исполненным с момента подписания Администрацией и Правообладателями акта об исполнении (частичном исполнении) всех или отдельных работ по строительству объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, предусмотренных Графиком.

3.1.1.5. Осуществить благоустройство территории в соответствии с утвержденной ДПТ и в предусмотренные Графиком сроки.

Обязательство по благоустройству будет считаться исполненным с момента подписания Администрацией и Правообладателями акта об исполнении (частичном исполнении) всех или отдельных работ по благоустройству Территории, предусмотренных Графиком, и акта приема-передачи Администрации выполненных Правообладателями элементов благоустройства.

3.1.1.6. В срок не позднее 2 месяцев с момента получения разрешения на ввод объектов в эксплуатацию направить в Администрацию предложения о безвозмездной передаче в собственность города Смоленска объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и иных объектов, строительство которых осуществлялось за счет собственных и (или) привлеченных средств Правообладателей, с приложением правоустанавливающих документов на такие объекты.

3.1.1.7. Безвозмездно передать построенные объекты коммунальной, транспортной и социальной инфраструктур и иные объекты, предусмотренные ДПТ, в собственность города Смоленска в соответствии с подпунктом 3.1.1.6 настоящего Договора.

3.1.1.8. Обеспечить выполнение в границах Территории мероприятий, предусмотренных планом реализации в утвержденной ДПТ, за выполнение которых отвечают Правообладатели.

3.1.2. Ежеквартально, не позднее 10 числа первого месяца, следующего за отчетным кварталом, а при необходимости - в течение 2 рабочих дней со дня получения Правообладателями информации, которая, по мнению Правообладателей, может привести к неисполнению обязательств, установленных настоящим Договором, информировать Администрацию о ходе реализации настоящего Договора по форме, указанной в приложении № 8 к настоящему Договору.

3.1.3. Обеспечить заключение договоров, предусматривающих переход прав на жилые помещения, расположенные в многоквартирных домах (при необходимости).

3.2. В рамках реализации настоящего Договора Администрация обязуется осуществить необходимые действия в целях:

3.2.1. Утверждения ДПТ в части, составляющей предмет настоящего Договора, в срок согласно Графику.

3.2.2. Принятия (в случае необходимости) в установленном порядке правовых актов об установлении сервитутов в отношении образованных земельных участков.

3.2.3. Принятия в месячный срок с даты получения от Правообладателей предложения, указанного в подпункте 3.1.1.6 настоящего Договора, по акту приема-передачи вместе с необходимыми правоустанавливающими документами подлежащих безвозмездной передаче в собственность города Смоленска объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и иных объектов, строительство которых осуществлялось за счет собственных и (или) привлеченных средств Правообладателей, и земельных участков, на которых расположены такие объекты, в соответствии с подпунктом 3.1.1.6 настоящего Договора.

3.2.4. Предоставления Правообладателям в соответствии с земельным законодательством в аренду без проведения торгов земельных участков, находящихся в границах Территории, государственная собственность на

которые не разграничена, или находящихся в собственности города Смоленска, и которые не обременены правами третьих лиц, в целях строительства объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, иных объектов капитального строительства в соответствии с утвержденной ДПТ, а также в соответствующих случаях выдачи разрешений на использование земель и земельных участков, градостроительных планов земельных участков и разрешений на строительство в срок, установленный Графиком.

#### **4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

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

#### **5. ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА И РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ**

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

Срок подписания Правообладателями дополнительного соглашения к настоящему Договору составляет не более 5 рабочих дней с момента получения от Администрации.

5.2. Изменения Договора вступают в силу с момента подписания Сторонами дополнительного соглашения к настоящему Договору.

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

5.4. В случае неурегулирования в процессе переговоров спорных вопросов разногласия разрешаются в Арбитражном суде Смоленской области.

#### **6. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**

6.1. Прекращение существования земельного участка, расположенного в границах Территории, и в отношении которого заключен настоящий Договор, в связи с его разделом или возникновением у третьих лиц прав на земельные участки, образованные из такого земельного участка, не являются основанием для прекращения прав и обязанностей, определенных настоящим Договором.

6.2. Правообладатели не вправе передавать свои права и обязанности, предусмотренные настоящим Договором, иным лицам.



## **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 и предотвратить (далее - Непреодолимая сила). Документ, выданный соответствующим компетентным органом, является достаточным подтверждением наличия и продолжительности действия Непреодолимой силы.

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

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

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

## **8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

8.1. Настоящий Договор составлен в \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) экземплярах (по одному для каждой из Сторон), имеющих равную юридическую силу.

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

В случае если реквизиты одной из Сторон изменились и эта Сторона не уведомила об этом в порядке, установленном настоящим пунктом, другая Сторона настоящего Договора будет считаться добросовестно исполнившей свои обязательства, если исполнение или уведомление произведено этой Стороной по реквизитам, указанным в разделе 10 настоящего Договора.

## **9. ДОКУМЕНТЫ, ЯВЛЯЮЩИЕСЯ НЕОТЪЕМЛЕМОЙ ЧАСТЬЮ ДОГОВОРА**

9.1. неотъемлемой частью настоящего Договора являются упомянутые в тексте настоящего Договора и дополнительных соглашениях, заключенных в порядке, установленном разделом 5 настоящего Договора, приложения.

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

**10. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

Администрация города Смоленска

Правообладатель 1

Правообладатель 2

Правообладатель 3

**11. ПОДПИСИ СТОРОН**

От Администрации:

От Правообладателя 1:

Глава города Смоленска:

\_\_\_\_\_/Ф. И. О./

\_\_\_\_\_/Ф. И. О./

М. П.

М. П.

«\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

«\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

От Правообладателя 2:

От Правообладателя 3:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_/Ф. И. О./\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_/Ф. И. О./

М. П.

М. П.

«\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

«\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Приложение № 1  
к форме договора о комплексном  
развитии территории,  
заключаемого Администрацией города  
Смоленска с правообладателями  
земельных участков и (или)  
расположенных на них объектов  
недвижимого имущества

**ГРАФИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ  
местоположения границ и площади Территории**

Условные обозначения:



Граница территории, подлежащей комплексному развитию

Площадь

Приложение № 2  
к форме договора о комплексном  
развитии территории,  
заключаемого Администрацией города  
Смоленска с правообладателями  
земельных участков и (или)  
расположенных на них объектов  
недвижимого имущества

**С В Е Д Е Н И Я**  
**о земельных участках, расположенных в границах**  
**Территории, и расположенных на них**  
**объектах капитального строительства**

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Площадь земельного участка, га	Местоположение земельного участка	Сведения о правах на земельный участок	Сведения об объектах капитального строительства, расположенных на земельном участке  Кадастровый номер объекта капитального строительства  Сведения о правах на объект капитального строительства

Приложение № 3  
 к форме договора о комплексном  
 развитии территории,  
 заключаемого Администрацией города  
 Смоленска с правообладателями  
 земельных участков и (или)  
 расположенных на них объектов  
 недвижимого имущества

**П Е Р Е Ч Е Н Ь**  
**расположенных на Территории объектов капитального строительства, линейных объектов, подлежащих сносу, и**  
**их отдельные характеристики**

№ п/п	Адрес объекта капитального строительства, линейного объекта	Кадастровый номер объекта капитального строительства, линейного объекта, расположенных на земельном участке	Площадь объекта капитального строительства, линейного объекта, кв. м	Снос объекта капитального строительства, линейного объекта	Правообладатель

Приложение № 4  
к форме договора о комплексном  
развитии территории,  
заключаемого Администрацией города  
Смоленска с правообладателями  
земельных участков и (или)  
расположенных на них объектов  
недвижимого имущества

**П Е Р Е Ч Е Н Ь**  
**объектов капитального строительства, линейных объектов, подлежащих строительству, реконструкции,**  
**и их отдельные характеристики**

№ п/п	Адрес объекта капитального строительства, линейного объекта	Кадастровый номер объекта капитального строительства, линейного объекта, расположенных на земельном участке	Площадь объекта капитального строительства, линейного объекта, кв. м	Строительство/ реконструкция объекта капитального строительства, линейного объекта	Правообладатель

Приложение № 5  
к форме договора о комплексном  
развитии территории,  
заключаемого Администрацией города  
Смоленска с правообладателями  
земельных участков и (или)  
расположенных на них объектов  
недвижимого имущества

### **С О О Т Н О Ш Е Н И Е**

**общей площади жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах,  
подлежащих строительству или реконструкции, а также условия  
размещения на первых этажах указанных домов нежилых помещений**

Наименование объекта	Площадь жилых помещений, кв. м	Площадь нежилых помещений, кв. м	%	Условия размещения на первых этажах многоквартирных домов, подлежащих строительству или реконструкции, нежилых помещений
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				

Приложение № 6  
к форме договора о комплексном  
развитии территории,  
заключаемого Администрацией города  
Смоленска с правообладателями  
земельных участков и (или)  
расположенных на них объектов  
недвижимого имущества

**П Е Р Е Ч Е Н Ь**  
**объектов, подлежащих безвозмездной передаче**  
**в собственность города Смоленска**

№ п/п	Наименование объекта согласно проекту планировки территории	Единица измерения, кв. м/км	Площадь/ протяженность объекта
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			



Приложение № 7  
к форме договора о комплексном  
развитии территории,  
заключаемого Администрацией города  
Смоленска с правообладателями  
земельных участков и (или)  
расположенных на них объектов  
недвижимого имущества

**Г Р А Ф И К**  
**комплексного развития Территории**

№ п/п	Мероприятие/ очередность (этапы)	Максимальный срок выполнения	Ответственный	Документы (сведения), подтверждающие исполнение мероприятия

Приложение № 8  
к форме договора о комплексном  
развитии территории,  
заключаемого Администрацией города  
Смоленска с правообладателями  
земельных участков и (или)  
расположенных на них объектов  
недвижимого имущества

(форма)

### О Т Ч Е Т Н О С Т Ь о ходе реализации договора

№ п/п	Наимено- вание работ <sup>1</sup>	Ответствен- ный	Реквизиты документов, запросов, обращений	Исполнитель (реквизиты, телефон)	Срок исполнения по договору	Фактичес- кий срок исполнения	Подтверждающие документы	Примечание

<sup>1</sup> Указаны примерные наименования и перечень работ, которые могут меняться в зависимости от проекта.