



Правительство Нижегородской области

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

17.12.2025

№ 752

О внесении изменений в постановление Правительства Нижегородской области от 13 июля 2021 г. № 601

В целях приведения в соответствие с действующим законодательством Правительство Нижегородской области **п о с т а н о в л я е т:**

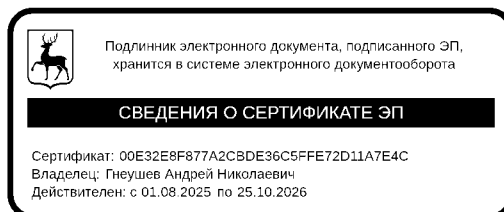
1. Внести в постановление Правительства Нижегородской области от 13 июля 2021 г. № 601 «Об особенностях комплексного развития территорий в Нижегородской области» изменение, заменив в пункте 2 слова «органом исполнительной власти» словами «исполнительным органом».

2. Утвердить прилагаемые изменения, которые вносятся в Положение о комплексном развитии территорий в Нижегородской области, утвержденное постановлением.

3. Настоящее постановление вступает в силу со дня его официального опубликования.

Действие абзаца первого пункта 8.7 Положения о комплексном развитии территорий в Нижегородской области, утвержденного постановлением, в редакции настоящего постановления распространяется на правоотношения, возникшие из договоров о комплексном развитии территории жилой застройки, заключенных до дня вступления в силу настоящего постановления.

И.о.Губернатора



А.Н.Гнеушев

УТВЕРЖДЕНЫ

постановлением Правительства
Нижегородской области
от 17.12.2025 № 752

Изменения, которые вносятся в Положение о комплексном развитии территорий в Нижегородской области, утвержденное постановлением Правительства Нижегородской области от 13 июля 2021 г. № 601

1. По тексту слова «орган исполнительной власти Нижегородской области» в соответствующем падеже и числе заменить словами «исполнительный орган Нижегородской области» в соответствующем падеже и числе.

2. В пункте 1.2:

- в подпункте «г» подпункта 2 слова «, Кстовского муниципального округа» исключить;

- в подпункте 3 слово «местной» исключить.

3. В пункте 1.3:

- в подпункте 1 слова «дома, указанные» заменить словами «дома и (или) дома блокированной застройки, объекты индивидуального жилищного строительства, указанные»;

- в подпункте 3 слова «, в которых» заменить словами «или в границах территории, на которой могут быть выделены один или несколько элементов планировочной структуры (при отсутствии на такой территории выделенных элементов планировочной структуры), и на которых».

4. Пункт 1.6 изложить в следующей редакции:

«1.6. В целях определения территорий, подлежащих комплексному развитию, министерством градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области (далее - Минград) ежегодно формируется перечень территорий, подлежащих комплексному развитию, на очередной год и плановый период два года и направляется на

утверждение региональным штабом по вопросам реализации градостроительной политики на территории Нижегородской области (далее – Региональный штаб), которым определяются границы таких территорий, за исключением случаев осуществления комплексного развития по инициативе правообладателей.

Границы территорий, подлежащих комплексному развитию, утвержденные в соответствии с настоящим пунктом, подлежат отображению на карте градостроительного зонирования (или на отдельной карте) правил землепользования и застройки соответствующего муниципального образования Нижегородской области в порядке, определенном законодательством в сфере градостроительной деятельности.».

5. Дополнить пунктом 1.7 следующего содержания:

«1.7. Изменение определенных мастер-планом территории, в отношении которой планируется деятельность по комплексному развитию (далее - мастер-план), решением о комплексном развитии территории, договором о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей границ территории комплексного развития и иных параметров комплексного развития территории осуществляется в том же порядке, что и их установление, если иное не предусмотрено настоящим Положением.».

6. Пункт 2.1 дополнить подпунктом 2.1.3 следующего содержания:

«2.1.3. Дома блокированной застройки, объекты индивидуального жилищного строительства, признанные аварийными и подлежащими сносу, или соответствующие одному или нескольким критериям, установленным подпунктами 2.3.1–2.3.3 пункта 2.3 настоящего Положения.».

7. В пункте 2.2 слова «многоквартирные дома» заменить словами «объекты капитального строительства».

8. Подпункт 2.3.2 пункта 2.3 дополнить подпунктом «д» следующего содержания:

«д) теплоснабжение.».

9. В пункте 2.6:

9.1. В абзаце первом слова «министерство градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области (далее – Минград)» заменить словом «Минград».

9.2. Абзац второй исключить.

9.3. В подпункте 2.6.3:

- подпункты 4 и 5 изложить в следующей редакции:

«4) разработку предварительных планировочных и объемно-пространственных решений застройки территории.

В случае, если предварительные планировочные и объемно-пространственные решения застройки территории не соответствуют требованиям к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства, предусмотренным правилами землепользования и застройки муниципального образования, такие предварительные планировочные и объемно-пространственные решения застройки должны содержать, в том числе предложения по изменению (установлению) требований к:

а) объемно-пространственным характеристикам объекта капитального строительства и (или);

б) архитектурно-стилистическим характеристикам объекта капитального строительства и (или);

в) цветовым решениям объекта капитального строительства и (или);

г) отделочным и (или) строительным материалам, определяющим архитектурный облик объекта капитального строительства и (или);

д) размещению технического и инженерного оборудования на фасадах и кровлях объектов капитального строительства и (или);

е) подсветке фасадов объектов капитального строительства;

5) определение характеристик планируемого развития территории, в границах которой предусматривается осуществление деятельности по

комплексному развитию, и планируемых к строительству объектов капитального строительства в границах территории, подлежащей комплексному развитию, с указанием, в том числе:

- а) максимального процента застройки;
- б) плотности застройки;
- в) максимальной высоты (этажности);
- г) минимального процента озеленения в границах территории комплексного развития;
- д) минимальных отступов от границ земельных участков, красных линий до объектов капитального строительства, минимальных размеров земельных участков в границах территории комплексного развития;
- е) ориентировочного объема строительства (общая площадь всех объектов капитального строительства, подлежащих строительству в границах КРТ, включая объекты социальной инфраструктуры, определяемая как сумма площадей всех наземных этажей зданий в габаритах наружных стен в соответствии с действующей редакцией региональных нормативов градостроительного проектирования Нижегородской области на дату согласования мастер-плана на заседании Регионального штаба);
- ж) максимальной жилой площади (общая площадь жилых помещений в жилом здании (многоквартирном доме, объекте индивидуального жилищного строительства, доме блокированной застройки), рассчитываемая как сумма площадей ее отапливаемых жилых комнат и вспомогательных помещений, встроенных шкафов, антресолей, а также неотапливаемых помещений (лоджий, веранд, холодных кладовых и тамбуров, балконов, террас);
- з) максимальной полезной нежилой площади (общая площадь нежилых помещений в многоквартирном доме и иных зданиях (за исключением объектов социальной инфраструктуры), предназначенных для коммерческого использования, за исключением лестничных клеток,

лифтовых шахт, внутренних открытых лестниц и пандусов, шахт, пространств для инженерных коммуникаций);

и) общего количества парковочных мест, необходимых для обеспечения территории, подлежащей комплексному развитию, а также минимального процента парковочных мест в зданиях, в том числе подземных паркингах, исчисляемого от общего количества парковочных мест;

к) расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетных показателей максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения, установленных градостроительным регламентом в отношении территории, подлежащей комплексному развитию, и принятых в соответствии с действующей редакцией региональных нормативов градостроительного проектирования Нижегородской области на дату согласования мастер-плана Региональным штабом;»;

- подпункт 8 изложить в следующей редакции:

«8) соотношение общей площади жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах, подлежащих строительству или реконструкции, а также условие о размещении на первых этажах указанных домов нежилых помещений. При этом допускается отклонение от установленного соотношения общей площади жилых и нежилых помещений, но не более чем на 5 процентов от площади жилых и нежилых помещений соответственно;»;

- подпункт 10 изложить в следующей редакции:

«10) установление необходимости и возможности включения в границы территории, подлежащей комплексному развитию по инициативе правообладателей, земельных участков, находящихся в государственной и (или) муниципальной собственности, для размещения объектов

коммунальной, транспортной, социальной инфраструктуры в соответствии с частью 2 статьи 70 Кодекса;»;

- дополнить подпунктами 15 и 16 следующего содержания:

«15) определение размера платы в областной бюджет в качестве компенсации затрат на строительство объектов социальной инфраструктуры в соответствии с Методикой расчета размера платы лица, заключившего договор о комплексном развитии территории, в областной бюджет в качестве компенсации затрат на строительство объектов социальной инфраструктуры, утвержденной постановлением Правительства Нижегородской области от 26 июня 2024 г. № 377, с учетом технико-экономических показателей и финансово-экономической модели мастер-плана, за исключением самостоятельной реализации решения о комплексном развитии территории оператором комплексного развития территории и в случае привлечения им к реализации решения о комплексном развитии территории своих дочерних обществ в соответствии с частью 4 статьи 71 Кодекса;

16) влияние планируемого развития территории на обслуживаемую его улично-дорожную сеть, а также прилегающую улично-дорожную сеть в границах распространения его перспективного влияния с приложением расчета существующей и перспективной интенсивности движения и пропускной способности существующих и планируемых автомобильных дорог, выполненного на основании транспортного компьютерного моделирования потоков.».

9.4. В абзаце втором подпункта 2.6.5 слова «Согласованный мастер-план» заменить словами «Мастер-план».

9.5. Абзац второй подпункта 2.6.6 изложить в следующей редакции:

«Предметом согласования мастер-плана на заседании Регионального штаба является согласование границ комплексного развития территории, соответствие мастер-плана Кодексу, Положению, возможность изменения основных видов разрешенного использования земельных участков и

объектов капитального строительства, предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных правилами землепользования и застройки соответствующего муниципального образования Нижегородской области, согласование финансово-экономической модели территории комплексного развития, подготовленной с учетом концепции объемно-планировочного решения застройки мастер-плана.».

10. Пункты 2.7 и 2.8 изложить в следующей редакции:

«2.7. Границы комплексного развития территории, предусмотренные согласованным Региональным штабом мастер-планом, подлежат отображению, ранее отображенные границы изменению (при необходимости) на карте градостроительного зонирования (или на отдельной карте) правил землепользования и застройки соответствующего муниципального образования Нижегородской области в порядке, определенном законодательством в сфере градостроительной деятельности.

В случае, если мастер-план предусматривает изменение основных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных правилами землепользования и застройки соответствующего муниципального образования Нижегородской области, вопрос о внесении изменений в правила землепользования и застройки рассматривается на заседании Регионального штаба одновременно с вопросом о согласовании границ комплексного развития территории.

Общественные обсуждения или публичные слушания по проекту внесения изменений в правила землепользования и застройки соответствующего муниципального образования Нижегородской области проводятся в соответствии с требованиями законодательства в сфере градостроительной деятельности.

2.8. В целях принятия решения о комплексном развитии территории, заключения договора о комплексном развитии территории, содержащих сведения о документации по планировке территории, в соответствии с которой планируется осуществлять комплексное развитие территории, соответствующей требованиям части 10 статьи 66 Кодекса, мастер-план может быть разработан в сокращенном виде (графическая часть с учетом технико-экономических показателей, определенных в утвержденной документации по планировке территории, финансово-экономическая модель). В указанном случае мастер-план должен быть представлен в Минград для организации процедуры согласования в порядке, установленном приложениями 1 и 2 к настоящему Положению, и согласования Региональным штабом в срок не позднее четырех лет с даты утверждения документации по планировке территории, изменений в такую документацию. Особенности подготовки мастер-плана в сокращенном виде определяются требованиями по подготовке мастер-плана в рамках комплексного развития территорий Нижегородской области, утвержденными приказом Минграда.».

11. В пункте 3.2:

11.1. Подпункт 10 изложить в следующей редакции:

«10) соотношение общей площади жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах, подлежащих строительству или реконструкции, а также условие о размещении на первых этажах указанных домов нежилых помещений. При этом допускается отклонение от установленного соотношения общей площади жилых и нежилых помещений, но не более чем на 5 процентов от площади жилых и нежилых помещений соответственно;».

11.2. Подпункт 12 изложить в следующей редакции:

«12) расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня

территориальной доступности указанных объектов для населения, установленные градостроительным регламентом в отношении территории, подлежащей комплексному развитию, и принятые в соответствии с действующей редакцией региональных нормативов градостроительного проектирования Нижегородской области на дату согласования мастер-плана на заседании Регионального штаба;».

11.3. Дополнить подпунктом 13 следующего содержания:

«13) иные характеристики планируемого комплексного развития территории и объектов капитального строительства, в том числе:

а) обеспеченность территории комплексного развития объектами обслуживания, в том числе социального назначения, в соответствии с действующей редакцией региональных нормативов градостроительного проектирования Нижегородской области на дату согласования мастер-плана на заседании Регионального штаба;

б) минимальный процент озеленения в границах территории комплексного развития;

в) ориентировочный объем строительства – общая площадь всех объектов капитального строительства, подлежащих строительству в границах КРТ, включая объекты социальной инфраструктуры, определяемая как сумма площадей всех наземных этажей зданий в габаритах наружных стен в соответствии с действующей редакцией региональных нормативов градостроительного проектирования Нижегородской области на дату согласования мастер-плана на заседании Регионального штаба;

г) максимальная жилая площадь (общая площадь жилых помещений в жилом здании (многоквартирном доме, объекте индивидуального жилищного строительства, доме блокированной застройки), рассчитываемая как сумма площадей ее отапливаемых жилых комнат и вспомогательных помещений, встроенных шкафов, антресолей, а также

неотапливаемых помещений (лоджий, веранд, холодных кладовых и тамбуров, балконов, террас);

д) максимальная полезная нежилая площадь (общая площадь нежилых помещений в многоквартирном доме и иных зданиях (за исключением объектов социальной инфраструктуры), предназначенных для коммерческого использования, за исключением лестничных клеток, лифтовых шахт, внутренних открытых лестниц и пандусов, шахт, пространств для инженерных коммуникаций);

ж) общее количество парковочных мест, необходимых для обеспечения территории, подлежащей комплексному развитию, а также минимальный процент парковочных мест в зданиях, в том числе подземных паркингах, исчисляемый от общего количества парковочных мест.».

12. В абзаце первом пункта 3.3 и подпункте 2 пункта 3.5, абзацах третьем и четвертом пункта 3.8 слово «местной» исключить.

13. В пункте 3.6 после слов «Проект решения о комплексном развитии территории» дополнить словами «, за исключением проекта решения о развитии незастроенной территории.».

14. Пункт 3.9 дополнить абзацем следующего содержания:

«Примерная форма договора, заключаемого на основании решения о комплексном развитии территории, принятого Правительством Нижегородской области или главой администрации муниципального образования Нижегородской области, предусмотрена приложением 5 к настоящему Положению.».

15. В пункте 3.12:

- абзац второй изложить в следующей редакции:

«Проект договора о комплексном развитии территории подлежит согласованию с заинтересованными исполнительными органами Нижегородской области, органами местного самоуправления муниципального образования Нижегородской области в системе электронного документооборота. Срок согласования не может превышать

5 рабочих дней. В случае непредставления в установленный срок указанными органами согласования или обоснованных замечаний за подписью руководителей таких органов или лиц, исполняющих их обязанности, проект договора считается согласованным. В случае поступления от указанных органов власти в установленный срок обоснованных замечаний, урегулирование разногласий по ним осуществляется в соответствии с порядком, установленным подразделом 4.4 раздела 4 Регламента Правительства Нижегородской области, утвержденного постановлением Правительства Нижегородской области от 11 декабря 2009 г. № 920. По завершению указанных процедур проект договора о комплексном развитии территории подлежит правовой экспертизе в соответствии с порядком, установленным подразделом 4.6 раздела 4 Регламента Правительства Нижегородской области, утвержденного постановлением Правительства Нижегородской области от 11 декабря 2009 г. № 920.»;

- в абзаце третьем слова «региональную адресную программу «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда на территории Нижегородской области на 2019–2023 годы», утвержденную постановлением Правительства Нижегородской области от 29 марта 2019 г. № 168» заменить словами «региональными адресными программами по переселению граждан из аварийного жилищного фонда, признанного таковым до и после 1 января 2017 г.».

16. Пункт 3.13 изложить в следующей редакции:

«3.13. В случае, если реализация решения о комплексном развитии территории будет осуществляться оператором комплексного развития территории, решение о комплексном развитии территории наряду со сведениями, указанными в части 2.1 статьи 67 Кодекса и пункте 3.2 настоящего Положения, может содержать сведения и условия, предусмотренные частями 4, 5, 6, 11, 12 статьи 68 Кодекса, а также сведения и условия, которые могут быть предусмотрены соглашением, заключаемым

оператором комплексного развития территории с Правительством Нижегородской области или главой администрации муниципального образования Нижегородской области в соответствии с частью 5 статьи 71 Кодекса и абзацем пятым пункта 3.8 настоящего Положения.».

17. В пункте 3.14 слово «решения» заменить словом «договора».

18. В пункте 4.1:

18.1. Подпункт 7 изложить в следующей редакции:

«7) подготовка документации по планировке территории, предусматривающей очередность планируемого развития территории жилой застройки (в том числе определение этапов и максимальных сроков строительства, реконструкции объектов капитального строительства, включенных в решение о комплексном развитии территории жилой застройки, этапов и максимальных сроков строительства, реконструкции необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности человека объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, иных объектов), утверждение данной документации по планировке территории, а также при необходимости внесение изменений в генеральный план соответствующего муниципального образования Нижегородской области, правила землепользования и застройки соответствующего муниципального образования Нижегородской области;».

18.2. Подпункт 8 признать утратившим силу.

18.3. В подпункте 9 слово «этапами» заменить словом «очередностью».

19. Пункт 4.5 дополнить абзацем следующего содержания:

«Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросу о включении многоквартирного дома в границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию, доводится до сведения собственников помещений в таком многоквартирном доме инициатором проведенного общего собрания

самостоятельно либо посредством привлечения органа местного самоуправления муниципального образования, на территории которого планируется осуществление комплексного развития территории жилой застройки, не позднее чем через десять дней со дня принятия указанного решения.».

20. В пункте 5.1:

20.1. Подпункт 8 изложить в следующей редакции:

«8) подготовка документации по планировке территории, предусматривающей очередность планируемого развития территории нежилой застройки (в том числе определение этапов и максимальных сроков строительства, реконструкции объектов капитального строительства, включенных в решение о комплексном развитии территории нежилой застройки, этапов и максимальных сроков строительства, реконструкции необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности человека объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, иных объектов), утверждение данной документации по планировке территории, а также при необходимости внесение изменений в генеральный план соответствующего муниципального образования Нижегородской области, правила землепользования и застройки соответствующего муниципального образования Нижегородской области;».

20.2. В подпункте 9 слово «этапами» заменить словом «очередностью».

21. Пункты 5.2 и 5.3 изложить в следующей редакции:

«5.2. В течение 5 рабочих дней со дня опубликования проекта решения о комплексном развитии территории нежилой застройки (далее – проект решения) уполномоченный орган подготавливает проект договора о комплексном развитии территории нежилой застройки (далее – проект договора) и направляет его на согласование в заинтересованные исполнительные органы Нижегородской области, органы

местного самоуправления муниципального образования Нижегородской области в порядке, предусмотренном абзацем вторым пункта 3.12 настоящего Положения.

В случае принятия решения Правительством Нижегородской области подготовка проекта договора осуществляется Минградом.

5.3. В течение двух рабочих дней после завершения мероприятий, предусмотренных пунктом 5.2 и абзацем вторым пункта 3.12 настоящего Положения, проект решения и проект договора направляются правообладателям объектов недвижимого имущества, расположенных в границах такой территории уполномоченным органом.

В случае принятия решения Правительством Нижегородской области направление проекта решения и проекта договора осуществляется Минградом.».

22. Пункт 5.4 исключить.

23. В абзаце втором пункта 5.5 после слов «органом власти, принявшим решение» дополнить словами «о комплексном развитии территории нежилкой застройки».

24. В пункте 6.1:

24.1. Подпункт 5 изложить в следующей редакции:

«5) подготовка документации по планировке территории, предусматривающей очередность планируемого развития незастроенной территории (в том числе определение этапов и максимальных сроков строительства объектов капитального строительства, включенных в решение о комплексном развитии незастроенной территории, этапов и максимальных сроков строительства, реконструкции необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности человека объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, иных объектов), утверждение данной документации по планировке территории, а также при необходимости внесение изменений в генеральный план соответствующего муниципального образования

Нижегородской области, правила землепользования и застройки соответствующего муниципального образования Нижегородской области;».

24.2. В подпункте 6 слово «этапами» заменить словом «очередностью».

25. В подпункте 1 пункта 7.3 слова «, Кстовского муниципального округа» исключить.

26. Пункт 7.7 изложить в следующей редакции:

«7.7. Срок действия решения Регионального штаба о согласовании мастер-плана, подготовленного правообладателем (правообладателями), составляет один год с даты принятия указанного решения.

В случае, если договор не заключен по истечении одного года с даты согласования мастер-плана Региональным штабом, Минград:

– в течение 5 рабочих дней по истечении срока действия решения Регионального штаба запрашивает у правообладателя (правообладателей) согласие на заключение договора о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей с уведомлением о необходимости корректировки мастер-плана (при необходимости) и его повторном согласовании;

Правообладатель (правообладатели) рассматривает запрос и направляет в Минград ответ с приложением откорректированного мастер-плана (при необходимости) в срок не позднее 1 месяца с даты получения запроса.

Непоступление ответа в указанный срок рассматривается как отсутствие согласия на заключение договора о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей;

– в течение 5 рабочих дней со дня получения согласия правообладателя (правообладателей), указанного в абзаце третьем настоящего пункта, повторно осуществляет процедуры рассмотрения и согласования, предусмотренные приложением 2 к настоящему Положению.».

27. Дополнить пунктом 7.9 следующего содержания:

«7.9. Примерная форма договора о комплексном развитии территории, заключаемого по инициативе правообладателя, предусмотрена приложением 6 к настоящему Положению.».

28. Дополнить пунктом 8.7 следующего содержания:

«8.7. Собственники жилых помещений в многоквартирном доме, соответствующем критериям, установленным пунктом 2 части 2 статьи 65 Кодекса и подпунктом 2.1.2 пункта 2.1 настоящего Положения, и подлежащем сносу в соответствии с решением о комплексном развитии территории жилой застройки, освобождаются от уплаты взносов на капитальный ремонт общего имущества в таком многоквартирном доме, начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором заключен договор о комплексном развитии территории. При этом ранее внесенные собственниками жилых помещений взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах используются на цели реализации комплексного развития территории жилой застройки.

Исключение многоквартирного дома, указанного в абзаце первом настоящего пункта, из решения о комплексном развитии территории жилой застройки является основанием для возобновления обязанности собственников жилых помещений в таком многоквартирном доме по уплате взносов на капитальный ремонт общего имущества в таком многоквартирном доме, начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором заключен договор о комплексном развитии территории.

В случае, если собственники жилых помещений в многоквартирном доме в качестве способа формирования фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме выбрали формирование его на специальном счете, после перехода права собственности на все помещения в многоквартирном доме, подлежащем сносу в соответствии с решением о комплексном развитии территории жилой застройки, в государственную или муниципальную собственность, либо в собственность оператору

комплексного развития территории, либо в собственность лицу, с которым заключен договор о комплексном развитии территории жилой застройки, владелец специального счета передает права на специальный счет Нижегородской области или соответствующему муниципальному образованию Нижегородской области в порядке, установленном постановлением Правительства Нижегородской области от 20 октября 2021 г. № 927 «Об утверждении Порядка передачи владельцем специального счета, на котором формируется фонд капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, расположенном на территории, в отношении которой принято решение о комплексном развитии территории жилой застройки, права на специальный счет Нижегородской области или муниципальному образованию Нижегородской области»».

29. Пункт 9.3 дополнить абзацем следующего содержания:

«Примерная форма договора о комплексном развитии территории, заключаемого оператором комплексного развития территории, предусмотрена приложением 7 к настоящему Положению.».

30. В приложении 1 к Положению:

30.1. В пункте 1 слова «органов исполнительной власти» заменить словами «исполнительных органов».

30.2. В пункте 2:

- подпункт 2 изложить в следующей редакции:

«2) в министерство строительства Нижегородской области для рассмотрения мастер-плана на предмет оценки возможности включения объектов (мероприятий) предусмотренных мастер-планом необходимых для комплексного развития территории в государственные программы, курируемые министерством, и возможности реализации проекта комплексного развития территории с учетом обязательств, предложенных в мастер-плане, а также согласования размера платы в областной бюджет в качестве компенсации затрат на строительство объектов социальной

инфраструктуры и верификации данных по объектам недвижимости (многоквартирным домам);».

- подпункт 4 изложить в следующей редакции:

«4) в министерство образования и науки Нижегородской области для рассмотрения мастер-плана на предмет оценки потребности в объектах образования, необходимых для комплексного развития территории, наличия и (или) возможности включения таких объектов в государственные программы, курируемые министерством, и согласования параметров, архитектурно-планировочных решений и месторасположения объектов социальной инфраструктуры;».

- подпункт 6 изложить в следующей редакции:

«6) в министерство транспорта и автомобильных дорог Нижегородской области для рассмотрения мастер-плана на предмет:

- оценки обеспеченности территории общественным транспортом;

- согласования размещения парковочных мест на объектах улично-дорожной сети в случае, если предусмотренная мастер-планом территория граничит с автомобильными дорогами регионального или межмуниципального значения и (или) автомобильными дорогами местного значения, примыкающими к дорогам регионального или межмуниципального значения;

- оценки представленных разработчиком мастер-плана данных по подпункту 16 подпункта 2.6.3 пункта 2.6 Положения о комплексном развитии территорий Нижегородской области, утвержденного постановлением Правительства Нижегородской области от 13 июля 2021 г. № 601;

- наличия и (или) возможности включения объектов транспортной инфраструктуры, предусмотренных мастер-планом и необходимых для комплексного развития территории, в государственные программы, курируемые министерством;».

- подпункт 10 изложить в следующей редакции:

«10) в администрацию муниципального образования Нижегородской области, в границах которого планируется осуществление комплексного развития территории, для оценки мастер-плана на предмет возможности осуществления мероприятий по комплексному развитию территории, оценки потребности в объектах социальной инфраструктуры и их вместимости с учетом перспектив развития территории, и согласования технико-экономических параметров, предусмотренных мастер-планом проекта комплексного развития территории, и местных нормативов градостроительного проектирования, оценки потребности в объектах коммунальной, социальной, транспортной инфраструктуры, в том числе в парковочных местах, необходимых для комплексного развития территории, наличия и (или) возможности включения таких объектов в программу комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программу комплексного развития транспортной инфраструктуры, программу комплексного развития социальной инфраструктуры, иные муниципальные программы, а также на предмет согласования параметров и трассировок объектов транспортной инфраструктуры, с учетом существующих потребностей на территории и заявленных технико-экономических параметров проекта комплексного развития территории, оценки влияния проекта комплексного развития территории на существующую улично-дорожную сеть муниципального образования, наличия объектов, находящихся в муниципальной собственности, а также оценку расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетных показателей максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения;».

- в пункте 11 слова «органы исполнительной власти» заменить словами «исполнительные органы».

30.3. В пункте 15:

- слово «Утверждаемая» заменить словом «Графическая».

31. В приложении 2 к Положению:

31.1. В пункте 1 слова «органов исполнительной власти» заменить словами «исполнительных органов».

31.2. В подпункте 5 пункта 2 слова «органа исполнительной власти» заменить словами «исполнительного органа».

31.3. В пункте 3:

- подпункт 2 изложить в следующей редакции:

«2) в министерство строительства Нижегородской области для рассмотрения заявления на предмет оценки возможности включения объектов (мероприятий) предусмотренных мастер-планом необходимых для комплексного развития территории в государственные программы, курируемые министерством, и возможности реализации проекта комплексного развития территории с учетом обязательств, предложенных правообладателем в проекте договора, а также согласования размера платы в областной бюджет в качестве компенсации затрат на строительство объектов социальной инфраструктуры и верификации данных по объектам недвижимости (многоквартирным домам);».

- подпункт 4 изложить в следующей редакции:

«4) в министерство образования и науки Нижегородской области для рассмотрения заявления на предмет оценки потребности в объектах образования, необходимых для комплексного развития территории, наличия и (или) возможности включения таких объектов в государственные программы, курируемые министерством, согласования параметров, архитектурно-планировочных решений и месторасположения объектов социальной инфраструктуры и возможности реализации проекта комплексного развития территории с учетом обязательств, предложенных правообладателем в проекте договора;».

- подпункты 6 и 7 изложить в следующей редакции:

«6) в министерство транспорта и автомобильных дорог Нижегородской области для рассмотрения мастер-плана на предмет:

- оценки обеспеченности территории общественным транспортом;
- согласования размещения парковочных мест на объектах улично-дорожной сети в случае, если предусмотренная мастер-планом территория граничит с автомобильными дорогами регионального или межмуниципального значения и (или) автомобильными дорогами местного значения, примыкающими к дорогам регионального или межмуниципального значения;

- оценки представленных разработчиком мастер-плана данных по подпункту 16 пункта 2.6.3 пункта 2.6 Положения о комплексном развитии территорий Нижегородской области, утвержденного постановлением Правительства Нижегородской области от 13 июля 2021 г. № 601;

- наличия и (или) возможности включения объектов транспортной инфраструктуры, предусмотренных мастер-планом и необходимых для комплексного развития территории, в государственные программы, курируемые министерством.;

7) в министерство экономического развития и инвестиций Нижегородской области на предмет оценки соответствия мероприятий по комплексному развитию территории основным направлениям экономической политики, инвестиционной политики Нижегородской области, в том числе возможности реализации мероприятий по комплексному развитию территории с использованием механизма концессии, государственно-частного (муниципально-частного) партнерства (при необходимости);».

- подпункт 10 изложить в следующей редакции:

«10) в администрацию муниципального образования Нижегородской области, в границах которого планируется осуществление комплексного развития территории, для оценки мастер-плана на предмет возможности осуществления мероприятий по комплексному развитию территории и согласования технико-экономических параметров, предусмотренных мастер-планом проекта комплексного развития территории, и местных

нормативов градостроительного проектирования, оценки потребности в объектах коммунальной, социальной, транспортной инфраструктуры, в том числе в парковочных местах, необходимых для комплексного развития территории, наличия и (или) возможности включения таких объектов в программу комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программу комплексного развития транспортной инфраструктуры, программу комплексного развития социальной инфраструктуры, иные муниципальные программы, а также на предмет согласования параметров и трассировок объектов транспортной инфраструктуры, с учетом существующих потребностей на территории и заявленных технико-экономических параметров проекта комплексного развития территории, оценки влияния проекта комплексного развития территории на существующую улично-дорожную сеть муниципального образования, наличия объектов, находящихся в муниципальной собственности, а также оценку расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетных показателей максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения;».

- в пункте 11 слова «органы исполнительной власти» заменить словами «исполнительные органы».

31.4. В пункте 17:

- слово «Утверждаемая» заменить словом «Графическая».

32. Дополнить приложением 5 следующего содержания:

«Приложение 5

к Положению о комплексном
развитии территорий в
Нижегородской области

Форма (примерная)

**Договор
о комплексном развитии территории**

_____ (жилой застройки/нежилой застройки/незастроенной территории – указать
необходимое)

г. Нижний Новгород

« ___ » _____ 20__ г.

Правительство Нижегородской области (далее – Правительство) в
лице Губернатора Нижегородской области _____,
(Ф.И.О)

действующего на основании _____, и
(наименование и реквизиты документа)

Администрация _____

(наименование муниципального образования
Нижегородской области)

(далее – Администрация) в лице _____,
(Ф.И.О)

действующего на основании _____,
(наименование и реквизиты документа)

выступающие с одной стороны, и _____ (далее –
(наименование)

Застройщик) в лице _____,
(Ф.И.О.)

действующего на основании _____,

(наименование и реквизиты документа, в том числе
реквизиты соглашения о разграничении обязанностей
по осуществлению мероприятий по комплексному
развитию территории (при необходимости))

с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», а по отдельности – «Сторона», в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, постановлением Правительства Нижегородской области от 13 июля 2021 г. № 601 «Об особенностях комплексного развития территорий в Нижегородской области», решением о комплексном развитии территории

(наименование и реквизиты документа)

(далее – Решение о КРТ), протоколом о результатах торгов в форме _____ на право заключения договора о (аукциона/конкурса – указать необходимое) комплексном развитии территории _____

(жилой застройки/нежилой застройки
– указать необходимое)

от _____ № _____ (далее – Договор), регистрационный номер торгов № _____ (далее – Протокол торгов), протоколом заседания регионального штаба по вопросам реализации градостроительной политики на территории Нижегородской области от _____ № _____ (далее – Протокол Штаба), заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Предметом настоящего Договора является комплексное развитие территории, расположенной в границах _____, площадью _____ гектара (далее – Территория), в отношении которой принято Решение о КРТ.

Сведения о местоположении, площади и границах Территории приведены в приложении 1 к настоящему Договору.

1.2. Перечень расположенных в границах Территории объектов капитального строительства, линейных объектов, подлежащих сносу и (или) реконструкции, приведен в приложении 2 к настоящему Договору.

1.3. Перечень объектов капитального строительства, линейных

объектов, а также некапитальных строений, сооружений, подлежащих строительству, определяется документацией по планировке Территории (далее – ДПТ).

1.4. Соотношение общей площади жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах, подлежащих строительству в рамках комплексного развития Территории, составляет ___% и ___% соответственно от общей площади помещений.

На первых этажах многоквартирных домов, подлежащих строительству в соответствии с настоящим Договором, обеспечивается размещение нежилых помещений.

1.5. Комплексное развитие Территории осуществляется в соответствии с предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (таблица 2 приложения 5 к настоящему Договору), определенными мастер-планом, согласованным Протоколом Штаба (далее – Мастер-план), и разработанной в соответствии с ним ДПТ.

2. Цена права на заключение Договора¹

2.1. Цена права на заключение Договора составляет _____ рублей _____ копеек (_____ рублей _____ копеек²) (_____ НДС).
(с НДС / без НДС – указать необходимое)

2.2. Задаток, внесенный Застройщиком за участие в торгах на право заключения договора о комплексном развитии территории, в размере _____ рублей _____ копеек (_____ рублей _____ копеек²), засчитывается в счет оплаты цены, указанной в пункте 2.1 настоящего Договора.

¹ Раздел предусматривается в случае, если торги на право заключения договора о комплексном развитии территории проведены в форме аукциона либо в форме конкурса, в числе конкурсных условий которого была предусмотрена цена права на заключение такого договора.

² Указывается сумма прописью.

2.3. Уплата суммы, указанной в пункте 2.1 настоящего Договора, за вычетом учтенного в соответствии с пунктом 2.2 настоящего Договора задатка, осуществляется Застройщиком путем перечисления в течение _____ дней с даты заключения настоящего Договора оставшейся суммы денежных средств по следующим реквизитам:

2.4. Обязанность Застройщика по уплате цены, указанной в пункте 2.1 настоящего Договора, считается исполненной в день зачисления денежных средств в полном объеме на счет, указанный в пункте 2.3 настоящего Договора.

3. Права и обязанности застройщика

3.1. В рамках комплексного развития Территории **Застройщик обязуется** своими силами и за свой счет и (или) с привлечением других лиц для выполнения определенного вида или отдельных этапов работ и (или) средств других лиц для финансирования затрат, связанных с исполнением настоящего Договора, выполнить следующие мероприятия:

3.1.1. Подготовить ДПТ в соответствии с требованиями, указанными в части 10 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Решением о КРТ, Мастер-планом, иными требованиями, установленными действующим законодательством и настоящим Договором, а также представить ДПТ на утверждение в министерство градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области (далее – Минград НО) не позднее _____.

В случае отклонения и направления Минградом НО на доработку ДПТ Застройщик обязан осуществить доработку ДПТ и повторно представить ее в Минград НО для принятия решения в рамках предоставленных ему полномочий.

При разработке ДПТ предусмотреть строительство следующих объектов инфраструктуры:

- _____;
- _____³.

3.1.2. До обращения за выдачей разрешения на строительство обратиться в Минград НО за принятием решения о согласовании архитектурно-градостроительного облика проектируемых объектов капитального строительства.

3.1.3. В отношении многоквартирных домов, не признанных в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу, Застройщик обязуется:

- _____;
- _____⁴.

3.1.4. В отношении многоквартирных домов, признанных в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу, Застройщик обязуется:

- _____;
- _____⁵.

3.1.5. Обеспечить выплату возмещения правообладателям за изымаемые у них для государственных или муниципальных нужд земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимости⁶, в соответствии со следующей очередностью и сроками:

_____.

3.1.6. Осуществить снос и (или) реконструкцию объектов, расположенных в границах Территории, в соответствии со следующей

³ В случае, если комплексное развитие территории планируется осуществлять в соответствии с ранее утвержденной документацией по планировке территории, в подпункте 3.1.1 пункта 3.1 указываются реквизиты такой документации по планировке территории.

⁴ Заполняется при наличии соответствующих видов объектов в границах территории комплексного развития.

⁵ Заполняется при наличии соответствующих видов объектов в границах территории комплексного развития.

⁶ Иные объекты, расположенные в границах территории комплексного развития, подлежащие изъятию/выкупу, за исключением многоквартирных домов, признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, и многоквартирных домов, которые не признаны аварийными и подлежащими сносу или реконструкции и соответствуют критериям, определенным Правительством Нижегородской области.

очередностью и сроками: _____.

3.1.7. Предоставить по запросу Правительства, Администрации документы, подтверждающие завершение работ по сносу объектов, а также документы, необходимые для снятия их с государственного кадастрового учета, подготовленные в соответствии с нормами действующего законодательства.

3.1.8. Обеспечить сбор, обработку, транспортировку, утилизацию, захоронение строительных отходов, образовавшихся в результате сноса объектов и выполнения строительных работ, в соответствии с требованиями Федерального закона от 24 июня 1998 г. № 89-ФЗ «Об отходах производства и потребления» и взаимосвязанными положениями Федерального закон от 4 мая 2011 г. № 99-ФЗ «О лицензировании отдельных видов деятельности», а также предоставить по запросу Правительства, Администрации документы, подтверждающие выполнение данных требований.

3.1.9. Освободить земельные участки, на которых расположены объекты движимого и недвижимого имущества, сведения о которых отсутствуют в ЕГРН, и (или) сведения о зарегистрированных правах на которые отсутствуют в ЕГРН, и (или) сведения о координатах характерных точек границ которых отсутствуют в ЕГРН, в том числе объекты, вновь выявленные после заключения настоящего Договора, с соблюдением установленных действующим законодательством процедур, в том числе посредством обращения в _____

(наименование органа власти)

(при наличии у указанных объектов признаков самовольной постройки), посредством обращения в _____

(наименование органа власти)

(в случае необходимости инициирования процедуры изъятия земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимого имущества для государственных нужд в целях комплексного развития Территории).

3.1.10. Обеспечить в границах Территории образование земельных участков в соответствии с ДПТ, в том числе обеспечить выполнение в отношении таких земельных участков в соответствии с требованиями, установленными Федеральным законом от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов, содержащих необходимые для осуществления государственного кадастрового учета сведения о таких земельных участках.

3.1.11. Обеспечить выполнение кадастровых работ в границах Территории в соответствии с утвержденной ДПТ.

3.1.12. Осуществить проектирование, строительство, реконструкцию и ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства, а также необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности человека объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, иных объектов в соответствии со следующей очередностью и сроками:

_____.

3.1.13. Безвозмездно передать в собственность _____ объекты коммунальной, (форма собственности с указанием публично-правового образования) транспортной и социальной инфраструктуры, строительство которых осуществлялось за счет средств Застройщика, в соответствии со следующими очередностью, сроками и порядком:

_____.

3.1.14. Обеспечить содержание и эксплуатацию построенных и (или) реконструированных в границах Территории объектов инфраструктуры до их передачи в установленном порядке в _____.

(форма собственности с указанием публично-правового образования)

3.1.15. Выполнить следующие виды работ по благоустройству

Территории в срок: _____.

(перечень видов работ по благоустройству территории, срок их выполнения)

3.1.16. Ежеквартально представлять отчетность о выполнении мероприятий по комплексному развитию Территории по форме согласно приложению 6 к настоящему Договору с приложением подтверждающих документов в адрес _____ – не позднее 15 числа
(наименование органа власти)

первого месяца квартала следующего за отчетным.

3.1.17. Обеспечить свободный доступ уполномоченным органам государственной власти, органам местного самоуправления, в том числе органам государственного и муниципального контроля и надзора на земельный участок или земельные участки для осмотра и проверки соблюдения условий настоящего Договора, для осуществления их полномочий в пределах компетенции, а также представлять контролирующим органам документы и информацию, необходимые для проведения проверок.

3.1.18. Извещать соответствующие органы государственной власти и местного самоуправления о возникновении аварийной ситуации, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) ущерб земельному участку или земельным участкам, камерам видеонаблюдения и необходимому для их установки оборудованию, а также объектам недвижимости, иному имуществу третьих лиц, в течение суток с момента наступления такого события и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению нанесения ущерба.

3.1.19. Завершить комплексное развитие Территории в полном объеме на всей территории, в отношении которой заключен Договор, в срок, установленный в пункте 6.2 настоящего Договора.

3.1.20. Разработать и представить Правительству и Администрации календарный план-график строительства объектов, предусмотренных ДПТ, в том числе предназначенных для обеспечения

нужд Территории объектами инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры, выполнения работ по благоустройству Территории, в разбивке на очередность (этапность) осуществления мероприятий по комплексному развитию Территории (далее – Календарный план-график), в срок не позднее 2 (двух) месяцев со дня утверждения ДПТ.

Календарный план-график включает в себя наименование и описание объектов капитального строительства в границах Территории, возведение которых планируется в течении срока действия настоящего Договора, а также сроки ввода этих объектов в эксплуатацию (с указанием промежуточных контрольных точек по выполнению процедур, необходимых для ввода указанных объектов в эксплуатацию).

Календарный план-график рассматривается Правительством и Администрацией и в случае отсутствия замечаний подписывается в течение 1 (одного) месяца со дня представления Застройщиком и принимается для работы по мониторингу исполнения настоящего Договора. В случае наличия замечаний у Правительства и (или) Администрации к Календарному плану-графику, указанные замечания направляются ими Застройщику в пределах указанного срока. Застройщик обеспечивает устранение замечаний к Календарному плану-графику и повторно направляет его Правительству и Администрации для рассмотрения.

3.1.21. Иные обязательства:

3.1.22.1. _____.

3.2. Застройщик не вправе уступать принадлежащее ему право аренды земельного участка (земельных участков), предоставленного для целей комплексного развития Территории.

3.3. Застройщик вправе передать предоставленный ему для целей комплексного развития Территории земельный участок или его часть в субаренду привлеченному к исполнению договора лицу или лицам без согласия арендодателя такого земельного участка на срок, не превышающий срок его аренды.

3.4. Застройщик отвечает (несет ответственность) за действия (бездействие) привлеченного им в целях исполнения настоящего Договора лица (лиц) как за свои собственные действия (бездействие).

3.5. Застройщик не вправе передавать свои права и обязанности, предусмотренные настоящим Договором, иному лицу.

3.6. Застройщик обязан открыть обособленное подразделение (далее – ОП) на территории Нижегородской области либо перерегистрировать юридическое лицо в течение 3-х месяцев со дня заключения настоящего Договора и направить в Правительство в течение 10 рабочих дней со дня открытия ОП или перерегистрации:

- уведомление об открытии ОП на территории Нижегородской области или перерегистрации юридического лица;
- информацию о штатной численности ОП на территории Нижегородской области.

3.7. Застройщик обязуется ежеквартально (не позднее 15 числа первого месяца квартала, следующего за отчетным) направлять в министерство финансов Нижегородской области информацию о юридических лицах (ИНН, КПП, объем участия исполнителей функций застройщика, технического заказчика, подрядчиков и т.д.), заключивших с застройщиком договоры во исполнение настоящего договора (договоры подряда, договоры на исполнение функций технического заказчика или др.).

3.8. _____.

4. Права и обязанности Правительства и Администрации

4.1. В рамках комплексного развития Территории **Правительство обязуется:**

4.1.1. Обеспечить утверждение Минградом НО представленной Застройщиком ДПТ в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней со дня опубликования заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний в соответствии с частью 13 статьи 46

Градостроительного кодекса Российской Федерации, либо в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней со дня поступления представленной Застройщиком ДПТ (при условии отсутствия замечаний) в случаях, если проведение общественных обсуждений или публичных слушаний не требуется в соответствии с законодательством.

4.1.2. После выполнения Застройщиком обязательства, предусмотренного подпунктом 3.1.1 пункта 3.1 настоящего Договора, обеспечить предоставление министерством имущественных и земельных отношений Нижегородской области Застройщику в аренду без проведения торгов земельных участков, полномочия по распоряжению которыми принадлежат Правительству, и не обремененных правами третьих лиц, в целях строительства объектов коммунальной, транспортной и социальной инфраструктур, иных объектов капитального строительства в соответствии с утвержденной ДПТ в соответствии с земельным законодательством в срок _____.

4.1.3. Обеспечить выдачу министерством строительства Нижегородской области разрешений на строительство при соблюдении Застройщиком норм действующего законодательства.

4.1.4. Обеспечить выдачу министерством строительства Нижегородской области разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при соблюдении Застройщиком норм действующего законодательства.

4.1.5. Обеспечить выдачу Минградом НО градостроительных планов земельных участков.

4.1.6. Обеспечить выдачу (в случае необходимости) министерством имущественных и земельных отношений Нижегородской области Застройщику разрешения на использование земель и земельных участков.

4.1.7. Обеспечить принятие (в случае необходимости) министерством имущественных и земельных отношений Нижегородской области решения об установлении сервитута в установленном законом порядке.

4.1.8. Обеспечить принятия решения о согласовании архитектурно-

градостроительного облика проектируемых объектов капитального строительства.

4.1.9. Обеспечить внесение изменений в Генеральный план и в Правила землепользования и застройки в соответствии с мастер-планом и ДПТ в случае, если для реализации комплексного развития территории требуется внесение изменений в такие документы.

(Срок – не позднее 3 месяцев с момента утверждения ДПТ).

4.1.10. _____.

4.2. В рамках комплексного развития Территории **Администрация обязуется:**

4.2.1. Обеспечить включение мероприятия по строительству, реконструкции объектов коммунальной, социальной и транспортной инфраструктур в соответствующие программы комплексного развития коммунальной, социальной и транспортной инфраструктур _____, утвержденные _____, (наименование муниципального образования) _____ (реквизиты акта) не позднее даты исполнения Застройщиком обязательства, предусмотренного абзацем первым подпункта 3.1.1 пункта 3.1 настоящего Договора.

4.2.2. Принять в муниципальную собственность объекты, безвозмездно передаваемые Застройщиком в соответствии с _____ настоящего Договора, построенные в соответствии с ДПТ и удовлетворяющие требованиям проектной документации, после предоставления Застройщиком документов, указанных в _____ настоящего Договора.

4.2.3. Обеспечить выдачу (в случае необходимости) разрешения на использование земель и земельных участков в установленном законом порядке.

4.2.4. Обеспечить принятие (в случае необходимости) решения об установлении сервитута в установленном законом порядке.

4.2.5. _____.

5. Ответственность Сторон

5.2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения условий настоящего Договора нарушившая их Сторона обязана возместить причиненные убытки, включая упущенную выгоду, в соответствии с действующим законодательством.

5.3. В случае расторжения настоящего Договора в связи с неисполнением Застройщиком обязанности по уплате цены, предусмотренной пунктом 2.1 настоящего Договора, Застройщик обязуется уплатить в пользу _____ штраф в размере суммы внесенного задатка, указанной в пункте 2.2 настоящего Договора. В случае, предусмотренном настоящим пунктом, задаток, внесенный Застройщиком для участия в торгах, не возвращается.

5.4. В случае нарушения Застройщиком срока уплаты цены права на заключение Договора, установленного пунктом 2.3 настоящего Договора, Застройщик обязуется уплатить _____ неустойку в размере, установленном статьей 395 Гражданского кодекса Российской Федерации, от цены права на заключение Договора, указанной в пункте 2.1 настоящего Договора, за каждый день просрочки.

5.5. В случае нарушения Застройщиком сроков исполнения обязательств, предусмотренных пунктами _____ настоящего Договора, неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств, предусмотренных пунктами _____ настоящего Договора, Застройщик обязуется уплатить _____ неустойку в размере _____, в отношении каждого нарушенного обязательства за каждый день просрочки.

5.6. Возмещение убытков и (или) выплата неустойки в соответствии с настоящим Договором не освобождает Стороны от надлежащего исполнения возложенных на них обязательств по настоящему Договору.

6. Срок Договора

6.1. Настоящий Договор считается заключенным со дня подписания его Сторонами.

6.2. Настоящий договор действует _____ и не может превышать предельный срок реализации Решения о КРТ.

6.3. Окончание срока действия настоящего Договора не влечет прекращения обязательств Сторон и не освобождает Стороны от ответственности за его нарушение, если таковые имели место при исполнении условий настоящего Договора.

6.4. Все действия, необходимые для обеспечения комплексного развития Территории в соответствии с утвержденной ДПТ, в том числе: разработка необходимой документации; изменение видов разрешенного использования земельных участков; установление сервитутов; формирование и кадастровый учет земельных участков для нового строительства; снос зданий и сооружений; разработка проектной документации; осуществление строительства и ввод в эксплуатацию вновь построенных и реконструированных объектов, должны осуществляться с учетом предельных сроков выполнения обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

6.5. Стороны вправе исполнить обязательства, указанные в разделах 3 и 4 настоящего Договора, до истечения указанных в нем предельных сроков исполнения. Если это не противоречит условиям настоящего Договора, 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.

6.6. Настоящий Договор считается исполненным после выполнения Сторонами всех взаимных обязательств и урегулирования всех взаиморасчетов.

7. Прекращение, расторжение, отказ от исполнения Договора

7.1. Правительство и Администрация вправе в одностороннем порядке отказаться от настоящего Договора в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Застройщиком обязательств, предусмотренных пунктами 5, 6 и 9 части 4, пунктом 1 части 5, частью 6 статьи 68 Градостроительного кодекса Российской Федерации и соответственно пунктами ____ настоящего Договора.

7.2. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случае отказа или уклонения Правительства и (или) Администрации от исполнения обязательств, предусмотренных пунктами 7, 8, 10 и 11 части 4 и частью 7 статьи 68 Градостроительного кодекса Российской Федерации и соответственно пунктами ____ настоящего Договора.

7.3. Застройщик вправе потребовать возмещения ему убытков, причиненных неисполнением или ненадлежащим исполнением Правительством и (или) Администрацией их обязательств по настоящему Договору.

7.4. Отказ Застройщика от исполнения настоящего Договора влечет прекращение права аренды земельных участков, предоставленных ему для целей комплексного развития Территории, а также прекращение субаренды земельных участков в случае предоставления его или его части в субаренду в соответствии с частью 12 статьи 68 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

7.5. Об отказе от настоящего Договора Стороны письменно заказным почтовым отправлением с уведомлением о вручении уведомляют друг друга по адресам, указанным в настоящем Договоре, не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней до даты досрочного расторжения настоящего Договора.

Настоящий Договор считается расторгнутым с даты, указанной в

уведомлении, либо в случае, если уведомление, направленное Стороной в соответствии настоящим пунктом, возвратилось ей, со дня проставления организацией почтовой связи отметки о невручении (неполучении) отправления Стороне по причине, не зависящей от Стороны, его направившей (в том числе, о возврате почтового отправления в связи с истечением срока хранения).

7.6. Правительство вправе потребовать досрочного расторжения настоящего Договора в случае:

7.6.1. Непредставления Застройщиком полной цены права на заключение настоящего Договора, соответствующего требованиям раздела 2 настоящего Договора.

7.6.2. Нарушения Застройщиком запретов, установленных пунктами 3.2 и 3.5 настоящего Договора.

7.6.3. Возникновения предусмотренных законодательством и договором аренды земельного участка (земельных участков) оснований для досрочного расторжения договора аренды.

7.7. В случае, если в срок, предусмотренный пунктом 2.3 настоящего Договора, Застройщиком не исполнены в полном объеме обязательства по уплате цены, указанной в пункте 2.1 настоящего Договора, земельный участок не подлежит передаче Застройщику, а настоящий Договор считается расторгнутым со дня, следующего за днем наступления срока, предусмотренного пунктом 2.3 настоящего Договора.

7.8. Прекращение существования земельного участка в связи с его разделом не является основанием для прекращения прав и обязанностей Сторон, определенных настоящим Договором.

7.9. В случае досрочного расторжения договора аренды земельного участка (земельных участков) по основаниям, предусмотренным действующим законодательством, а также настоящим Договором (за исключением оснований, предусмотренных пунктами 7.8, 9.1 настоящего Договора), настоящий Договор подлежит досрочному

расторжению одновременно с договором аренды.

7.10. Отказ Застройщика от исполнения настоящего Договора влечет прекращение права аренды земельного участка (земельных участков), предоставленного (предоставленных) ему для целей комплексного развития Территории, а также прекращение субаренды земельного участка (земельных участков) в случае предоставления его (их) или его (их) части в субаренду.

8. Обстоятельства непреодолимой силы

8.1. Обстоятельства непреодолимой силы (форс-мажор) – чрезвычайные, непредвиденные и непредотвратимые обстоятельства, возникшие в период с даты подписания Сторонами настоящего Договора, которые нельзя было разумно ожидать при заключении настоящего Договора, либо избежать или преодолеть, а также находящиеся вне контроля Сторон.

8.2. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся, в частности: стихийные бедствия (землетрясение, наводнение, ураган), пожар, массовые заболевания (эпидемии), забастовки, военные действия, террористические акты, диверсии, ограничения перевозок, запретительные меры государств, запрет торговых операций, в том числе с отдельными странами, вследствие принятия международных санкций и другие, не зависящие от воли Сторон Договора обстоятельства.

8.3. Наступление обстоятельств непреодолимой силы должно быть подтверждено компетентным органом.

8.4. В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы Сторона, которая в результате наступления указанных обстоятельств не в состоянии исполнить обязательства из настоящего Договора, должна в течение 3 (трех) рабочих дней с даты возникновения таких обстоятельств сообщить о таких обстоятельствах другой Стороне в письменной форме, а также в течение 15 (пятнадцати) календарных дней представить другой

Стороне документ, выданный компетентным органом.

8.5. Срок исполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства непреодолимой силы, при условии выполнения Стороной, попавшей под влияние обстоятельств непреодолимой силы, обязательства, указанного в пункте 8.4 настоящего Договора.

9. Прочие условия

9.1. Право аренды и начисление арендной платы за пользование земельным участком или земельными участками, предназначенными в соответствии с ДПТ для строительства объектов капитального строительства, в том числе подлежащих передаче в общую долевую собственность собственников помещений в таких объектах в соответствии с законодательством Российской Федерации, прекращается после перехода таких образованных участков в общую долевую собственность собственников помещений в указанных объектах, после ввода в эксплуатацию и регистрации права собственности в отношении всех объектов, предусмотренных ДПТ к строительству на земельном участке или земельных участках, арендуемых Застройщиком на основании договора аренды.

9.2. Изменение существенных условий настоящего Договора по соглашению Сторон не допускается, за исключением предусмотренных настоящим Договором обстоятельств непреодолимой силы, а также изменений законодательства и иных нормативных правовых актов, влияющих на исполнение Сторонами обязательств по настоящему Договору. В таких случаях Стороны заключают соглашение, предусматривающее порядок и сроки исполнения соответствующих обязательств.

9.3. В случае изменения адреса и (или) иных реквизитов, указанных в разделе 11 настоящего Договора, Стороны обязаны уведомить об этом

друг друга не позднее 7 (семи) календарных дней со дня таких изменений. Действия, произведенные по прежним адресам и (или) реквизитам до поступления уведомления об их изменении, считаются исполненными надлежащим образом.

9.4. Во всем, что не урегулировано положениями настоящего Договора, Стороны руководствуются нормами действующего законодательства Российской Федерации.

9.5. Все споры и разногласия, возникающие при исполнении настоящего Договора, решаются Сторонами путем переговоров. В случае неурегулирования споров и разногласий во внесудебном порядке спор подлежит рассмотрению в Арбитражном суде Нижегородской области с обязательным соблюдением претензионного порядка. Срок ответа на претензию – 10 рабочих дней со дня ее получения.

9.6. Настоящий Договор составлен и подписан в 3 (трех) экземплярах, каждый из которых обладает одинаковой юридической силой.

9.7. Настоящий Договор составлен на русском языке и заключен Сторонами в форме электронного документа, подписан усиленными квалифицированными электронными подписями лиц, имеющих право действовать от имени каждой из Сторон⁷.

10. Приложения к Договору

10.1. Следующие приложения входят в состав и являются неотъемлемой частью настоящего Договора:

приложение 1 «Сведения о местоположении, площади и границах Территории»;

приложение 2 «Перечень объектов капитального строительства, расположенных в границах Территории»;

приложение 3 «Очередность комплексного развития Территории»;

приложение 4 «Ограничения комплексного развития Территории»;

⁷ Пункт 9.6 Договора излагается в редакции в зависимости от выбранного способа подписания Договора.

приложение 5 «Требования к комплексному развитию Территории»;
 приложение 6 «Форма отчетности застройщика о выполнении мероприятий по комплексному развитию Территории»;
 приложение _____.

10.2. Все документы, уточняющие условия исполнения обязательств и подтверждающие их исполнение, становятся неотъемлемой частью настоящего Договора со дня их подписания.

11. Реквизиты и подписи Сторон

Правительство Нижегородской области	Администрация _____	Застройщик
Юридический адрес:	Юридический адрес:	Юридический адрес:
Почтовый адрес:	Почтовый адрес:	Почтовый адрес:
ИНН:	ИНН:	ИНН:
ОГРН:	ОГРН:	ОГРН:
E-mail:	E-mail:	E-mail:
Телефон:	Телефон:	Телефон:
Должность	Должность	Должность
_____ ФИО	_____ ФИО	_____ ФИО
_____ М.П.	_____ М.П.	_____ М.П.

Сведения о местоположении, площади и границах Территории

Перечень объектов капитального строительства, расположенных в границах Территории

Таблица 1. Перечень многоквартирных домов (МКД), признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции¹

№	Адрес МКД	Кадастровые номера МКД и ЗУ	Площадь МКД и ЗУ, кв.м (по данным ЕГРН)	Вид собственности на МКД и ЗУ	Наименование и реквизиты документа о признании МКД аварийным/срок отселения	Сведения о включении МКД в программу переселения (наименование и реквизиты программы, дата планируемого переселения)	Предусмотренное мероприятие
I. Многоквартирные дома, признанные аварийными до 1 января 2017 года							
II. Многоквартирные дома, признанные аварийными с 1 января 2017 года до 1 января 2022 года							
III. Многоквартирные дома, признанные аварийными с 1 января 2022 года							

Таблица 2. Перечень многоквартирных домов (МКД), которые не признаны аварийными, соответствуют критериям, установленным постановлением Правительства Нижегородской области от 13 июля 2021 г. № 601 «Об особенностях комплексного развития территорий в Нижегородской области», и подлежат сносу или реконструкции²

№	Адрес МКД	Кадастровый номер МКД	Площадь МКД, кв.м (по данным ЕГРН)	Кадастровый номер ЗУ, на котором расположен МКД	Площадь ЗУ, кв.м (по данным ЕГРН)	Вид собственности на МКД и ЗУ	Предусмотренное мероприятие

¹ Заполняется в случае комплексного развития территории жилой застройки.

² Заполняется в случае комплексного развития территории жилой застройки.

Очередность комплексного развития Территории

№ очереди	Предельный срок реализации очереди	Наименование мероприятия	
		Обеспечение перехода прав на объекты недвижимости* и их снос	Строительство объектов капитального строительства

*Под объектами недвижимости в настоящем приложении понимаются:

- многоквартирные дома, признанные аварийными и подлежащими сносу или реконструкции (аварийные МКД),
- многоквартирные дома, которые не признаны аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, соответствующие одному или нескольким критериям, установленным в подпункте 2.1.2 пункта 2.1 Положения о комплексном развитии территорий в Нижегородской области, утвержденного постановлением Правительства Нижегородской области от 13 июля 2021 г. № 601 (критериальные МКД),
- иные объекты капитального строительства, расположенные в границах Территории, подлежащие сносу или реконструкции.

Ограничения комплексного развития Территории

Таблица 1. Перечень и содержание ограничений использования, обременений прав, содержащихся в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества Единого государственного реестра недвижимости, на земельные участки, иные объекты недвижимого имущества, расположенные на территории

№	Кадастровый номер объекта недвижимости	Адрес объекта недвижимости	Вид разрешенного использования ЗУ/наименование ОКС	Вид собственности	Вид зарегистрированного ограничения/обременения	Основание возникновения ограничения/обременения (наименование и реквизиты акта, решения, договора и т.д.)
Земельные участки						
Объекты капитального строительства						

Таблица 2. Сведения о зонах с особыми условиями использования территории (ЗООИТ) на территории

	Вид ЗООИТ (исчерпывающий перечень установлен статьей 105 ЗК РФ)	Наличие (+)/отсутствие (-) в границах Территории	Наименование ЗООИТ	Наименование и реквизиты решения об установлении ЗООИТ (при наличии сведений в ЕГРН)	Реестровый номер границы ЗООИТ	Наименование НПА, содержащего сведения об ограничении использования земельного участка в ЗООИТ
1.	Зона охраны объектов культурного наследия					
2.	Защитная зона объекта культурного наследия					
3.	Охранная зона объектов электроэнергетики (объектов электросетевого хозяйства и объектов по производству электрической энергии)					
4.	Охранная зона железных дорог					
5.	Придорожные полосы автомобильных дорог					
6.	Охранная зона трубопроводов (газопроводов, нефтепроводов и нефтепродуктопроводов, трубопроводов для продуктов переработки нефти и газа,					

	аммиакопроводов)					
7.	Охранная зона линий и сооружений связи					
8.	Приаэродромная территория					
9.	Зона охраняемого объекта					
10.	Зона охраняемого военного объекта, охранная зона военного объекта, запретные и специальные зоны, устанавливаемые в связи с размещением указанных объектов					
11.	Охранная зона особо охраняемой природной территории (государственного природного заповедника, национального парка, природного парка, памятника природы)					
12.	Охранная зона стационарных пунктов наблюдений за состоянием окружающей среды, ее загрязнением					
13.	Водоохранная зона					
14.	Прибрежная защитная полоса					
15.	Округ санитарной (горно-санитарной) охраны природных лечебных ресурсов					
16.	Зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, а также устанавливаемые в случаях, предусмотренных Водным кодексом Российской Федерации, в отношении подземных водных объектов зоны специальной охраны					
17.	Зоны затопления и подтопления					
18.	Санитарно-защитная зона					
19.	Зона ограничений передающего радиотехнического объекта, являющегося объектом капитального строительства					
20.	Охранная зона геодезических пунктов государственной геодезической сети, нивелирных пунктов государственной нивелирной сети и гравиметрических пунктов государственной гравиметрической сети					
21.	Рыбохозяйственная заповедная зона озера Байкал					

Требования к комплексному развитию Территории³

Таблица 1. Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с градостроительными регламентами, установленными Правилами землепользования и застройки _____, которые могут быть выбраны при реализации Решения о комплексном развитии Территории

Виды разрешенного использования земельных участков (наименование, код)	Виды разрешенного использования земельных участков (описание)	Виды разрешенного использования объектов капитального строительства (наименование объектов капитального строительства)

*В случае изменения кода/содержания вида разрешенного использования в течение срока действия решения о комплексном развитии территории применяются актуальные виды разрешенного использования.

Таблица 2. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах Территории

³ Указываются в соответствии с решением о комплексном развитии территории.

Форма отчетности застройщика о выполнении мероприятий по комплексному развитию Территории

№	Наименование мероприятия	Срок реализации мероприятия в соответствии с Договором	Фактический срок реализации мероприятия	Обоснование причины отклонения от предусмотренного договором срока (при наличии просрочки)	Мероприятия, планируемые к реализации в следующем отчетном периоде (квартал)	Возникающие проблемы (при наличии) и предложения по устранению проблем

_____».

33. Дополнить приложением 6 следующего содержания:

«Приложение 6

к Положению о комплексном развитии
территорий в Нижегородской области

Форма (примерная)

Договор

**о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей
земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости**

г. Нижний Новгород

«___» _____ 20__ г.

Правительство Нижегородской области (далее – Правительство) в лице
Губернатора Нижегородской области _____, действующего
(Ф.И.О)

на основании _____, и
(наименование и реквизиты документа)

Администрация _____
(наименование муниципального образования Нижегородской области)

(далее – Администрация) в лице _____, действующего на
(Ф.И.О)

основании _____, выступающие с одной стороны, и
(наименование и реквизиты документа)

_____ (далее – Правообладатель) в лице _____,
(наименование) (Ф.И.О.)

действующего на основании _____,
(наименование и реквизиты документа, в том числе реквизиты
соглашения о разграничении обязанностей по осуществлению
мероприятий по комплексному развитию территории (при
необходимости)

с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», а по отдельности
– «Сторона»,

в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации,
постановлением Правительства Нижегородской области от 13 июля 2021 г. № 601
«Об особенностях комплексного развития территорий в Нижегородской области»,

(Закон Нижегородской области от 13 декабря 2005 г. № 192-З «О регулировании земельных отношений в Нижегородской области», постановление Правительства Нижегородской области от 19 июля 2021 г. № 621 «О порядке взаимодействия органов исполнительной власти Нижегородской области при предоставлении мер государственной поддержки, предусмотренных пунктом 8 части 4 статьи 8¹ Закона Нижегородской области от 13 декабря 2005 г. № 192-З «О регулировании земельных отношений в Нижегородской области», и внесении изменений в некоторые постановления Правительства Нижегородской области» - указываются в случае наличия в договоре положений о предоставлении земельных участков в границах территории инвестиционного развития для строительства объектов капитального строительства в качестве меры государственной поддержки лицам, с которыми заключен договор о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей)

протоколом заседания регионального штаба по вопросам реализации градостроительной политики на территории Нижегородской области от _____ № _____ (далее – Протокол Штаба), заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Предметом настоящего Договора является комплексное развитие территории, расположенной в границах _____, площадью _____ гектара (далее – Территория), комплексное развитие которой согласовано Протоколом Штаба.

Сведения о местоположении, площади и границах Территории приведены в приложении 1 к настоящему Договору.

1.2. Сведения о местоположении, площади и границах территории инвестиционного развития (далее – ТИР) приведены в приложении 1.1 к настоящему Договору.

1.3. Перечень расположенных в границах Территории объектов капитального строительства, линейных объектов, подлежащих сносу и (или) реконструкции, приведен в приложении 2 к настоящему Договору.

1.4. Перечень объектов капитального строительства, линейных объектов, а также некапитальных строений, сооружений, подлежащих строительству, определяется документацией по планировке Территории (далее – ДПТ).

1.5. Соотношение общей площади жилых и нежилых помещений в

многоквартирных домах, подлежащих строительству в рамках комплексного развития Территории, составляет ___% и ___% соответственно от общей площади помещений.

На первых этажах многоквартирных домов, подлежащих строительству в соответствии с настоящим Договором, обеспечивается размещение нежилых помещений¹.

1.6. Комплексное развитие Территории осуществляется в соответствии с предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (таблица 2 приложения 5 к настоящему Договору), определенными мастер-планом, согласованным Протоколом Штаба (далее – Мастер-план), и разработанной в соответствии с ним ДПТ.

2. Права и обязанности Правообладателя

2.1 В рамках комплексного развития Территории Правообладатель обязуется своими силами и за свой счет и (или) с привлечением других лиц для выполнения определенного вида или отдельных этапов работ и (или) средств других лиц для финансирования затрат, связанных с исполнением настоящего Договора, выполнить следующие мероприятия:

2.1.1. Подготовить ДПТ в соответствии с требованиями, указанными в части 10 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Протоколом Штаба, Мастер-планом, иными требованиями, установленными действующим законодательством и настоящим Договором, а также представить ДПТ на утверждение в министерство градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области (далее – Минград НО) не позднее _____.

В случае отклонения и направления Минградом НО на доработку ДПТ Застройщик обязан осуществить доработку ДПТ и повторно представить ее в Минград НО для принятия решения в рамках предоставленных ему полномочий.

¹ В случае заключения договора о комплексном развитии территории, не предусматривающего строительство многоквартирных домов, включение пункта 1.4 в Договор не требуется.

При разработке ДПТ предусмотреть строительство следующих объектов инфраструктуры:

- _____;
- _____².

2.1.2. До обращения за выдачей разрешения на строительство обратиться в Минград НО за принятием решения о согласовании архитектурно-градостроительного облика проектируемых объектов капитального строительства.

2.1.3. Осуществить снос и (или) реконструкцию объектов, расположенных в границах Территории, в соответствии со следующей очередностью и сроками:

_____.

2.1.4. Предоставить документы, подтверждающие завершение работ по сносу объектов, а также документы, необходимые для снятия их с государственного кадастрового учета, подготовленные в соответствии с нормами действующего законодательства.

2.1.5. Обеспечить сбор, обработку, транспортировку, утилизацию, захоронение строительных отходов, образовавшихся в результате сноса объектов и выполнения строительных работ, в соответствии с требованиями Федерального закона от 24 июня 1998 г. № 89-ФЗ «Об отходах производства и потребления» и взаимосвязанными положениями Федерального закон от 4 мая 2011 г. № 99-ФЗ «О лицензировании отдельных видов деятельности», а также предоставить по запросу Правительства, Администрации документы, подтверждающие выполнение данных требований.

2.1.6. Освободить земельные участки, на которых расположены объекты движимого и недвижимого имущества, сведениях о которых отсутствуют в ЕГРН, и (или) сведения о зарегистрированных правах на которые отсутствуют в ЕГРН, и (или) сведения о координатах характерных точек границ которых отсутствуют в ЕГРН, в том числе объекты, вновь выявленные после заключения настоящего Договора, с соблюдением установленных действующим законодательством

² В случае, если комплексное развитие территории планируется осуществлять в соответствии с ранее утвержденной документацией по планировке территории, в пункте 2.1.1 пункта 2.1 настоящего Договора указываются реквизиты такой документации по планировке территории.

процедур, в том числе посредством обращения в _____

(наименование органа власти)

(при наличии у указанных объектов признаков самовольной постройки),
посредством обращения в _____

(наименование органа власти)

(в случае необходимости инициирования процедуры изъятия земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимого имущества для государственных нужд в целях комплексного развития Территории).

2.1.7. Обеспечить в границах Территории образование земельных участков в соответствии с ДПТ, в том числе обеспечить выполнение в отношении таких земельных участков в соответствии с требованиями, установленными Федеральным законом от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов, содержащих необходимые для осуществления государственного кадастрового учета сведения о таких земельных участках.

2.1.8. Обеспечить выполнение кадастровых работ в границах Территории в соответствии с утвержденной ДПТ.

2.1.9. Осуществить проектирование, строительство, реконструкцию и ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства, а также необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности человека объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, иных объектов в соответствии со следующей очередностью и сроками:

_____.

2.1.10. Безвозмездно передать в собственность _____ объекты коммунальной,

(форма собственности с указанием публично-правового образования)

транспортной и социальной инфраструктуры, строительство которых осуществлялось за счет средств Правообладателя, в соответствии со следующими очередностью, сроками и порядком: _____.

2.1.11. Обеспечить содержание и эксплуатацию построенных и (или)

реконструированных в границах Территории объектов инфраструктуры до их передачи в установленном порядке в _____.

(форма собственности с указанием публично-
правового образования)

2.1.12. Выполнить следующие виды работ по благоустройству Территории в срок: _____.

(перечень видов работ по благоустройству территории, срок их выполнения)

2.1.13. Ежеквартально представлять отчетность о выполнении мероприятий по комплексному развитию Территории по форме согласно приложению 6 к настоящему Договору с приложением подтверждающих документов в адрес _____ – не позднее 15 числа

(наименование органа власти)

первого месяца квартала, следующего за отчетным.

2.1.14. Обеспечить свободный доступ уполномоченным органам государственной власти, органам местного самоуправления, в том числе органам государственного и муниципального контроля и надзора на земельный участок или земельные участки для осмотра и проверки соблюдения условий настоящего Договора, для осуществления их полномочий в пределах компетенции, а также представлять контролирующим органам документы и информацию, необходимые для проведения проверок.

2.1.15. Извещать соответствующие органы государственной власти и местного самоуправления о возникновении аварийной ситуации, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) ущерб земельному участку или земельным участкам, камерам видеонаблюдения и необходимому для их установки оборудованию, а также объектам недвижимости, иному имуществу третьих лиц, в течение суток с момента наступления такого события и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению нанесения ущерба.

2.1.16. Завершить комплексное развитие Территории в полном объеме на всей территории, в отношении которой заключен Договор, в срок, установленный в пункте 5.2 настоящего Договора.

2.1.17. Разработать и представить Правительству и Администрации календарный план-график строительства объектов, предусмотренных ДПТ, в том числе предназначенных для обеспечения нужд Территории объектами инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры, выполнения работ по благоустройству Территории, в разбивке на очередность (этапность) осуществления мероприятий по комплексному развитию Территории (далее – Календарный план-график), в срок не позднее 2 (двух) месяцев со дня утверждения ДПТ.

Календарный план-график включает в себя наименование и описание объектов капитального строительства в границах Территории, возведение которых планируется в течении срока действия настоящего Договора, а также сроки ввода этих объектов в эксплуатацию (с указанием промежуточных контрольных точек по выполнению процедур, необходимых для ввода указанных объектов в эксплуатацию).

Календарный план-график рассматривается Правительством и Администрацией и в случае отсутствия замечаний подписывается в течение 1 (одного) месяца со дня представления Застройщиком и принимается для работы по мониторингу исполнения настоящего Договора. В случае наличия замечаний у Правительства и (или) Администрации к Календарному плану-графику, указанные замечания направляются ими Застройщику в пределах указанного срока. Застройщик обеспечивает устранение замечаний к Календарному плану-графику и повторно направляет его Правительству и Администрации для рассмотрения.

2.1.18. Иные обязательства.

2.1.19.1. _____.

2.2. Застройщик не вправе уступать принадлежащее ему право аренды земельного участка (земельных участков), предоставленного для целей комплексного развития Территории.

2.3. Застройщик вправе передать предоставленный ему для целей комплексного развития Территории смежный земельный участок или его часть в субаренду привлеченному к исполнению договора лицу или лицам без согласия

арендодателя такого земельного участка на срок, не превышающий срок его аренды.

2.4. Застройщик отвечает (несет ответственность) за действия (бездействие) привлеченного им в целях исполнения настоящего Договора лица (лиц) как за свои собственные действия (бездействие).

2.5. Застройщик не вправе передавать свои права и обязанности, предусмотренные настоящим Договором, иному лицу.

2.6. Застройщик обязан открыть обособленное подразделение (далее – ОП) на территории Нижегородской области либо перерегистрировать юридическое лицо в течение 3 месяцев со дня заключения настоящего Договора и направить в Правительство в течение 10 рабочих дней со дня открытия ОП или перерегистрации:

- уведомление об открытии ОП на территории Нижегородской области или перерегистрации юридического лица;

- информацию о штатной численности ОП на территории Нижегородской области.

2.7. Застройщик обязуется ежеквартально (не позднее 15 числа первого месяца квартала, следующего за отчетным) направлять в министерство финансов Нижегородской области информацию о юридических лицах (ИНН, КПП, объем участия исполнителей функций застройщика, технического заказчика, подрядчиков и т.д.), заключивших с застройщиком договоры во исполнение настоящего договора (договоры подряда, договоры на исполнение функций технического заказчика или др.).

2.8. _____.

3. Права и обязанности Правительства и Администрации

3.1. В рамках комплексного развития Территории **Правительство обязуется:**

3.1.1. Обеспечить утверждение Минградом НО представленной Застройщиком ДПТ в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней со дня опубликования

заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний в соответствии с частью 13 статьи 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, либо в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней со дня поступления представленной Застройщиком ДПТ (при условии отсутствия замечаний) в случаях, если проведение общественных обсуждений или публичных слушаний не требуется в соответствии с законодательством.

3.1.2. После выполнения Застройщиком обязательства, предусмотренного подпунктом 3.1.1 пункта 3.1 настоящего Договора, обеспечить предоставление министерством имущественных и земельных отношений Нижегородской области Застройщику в аренду без проведения торгов земельных участков, полномочия по распоряжению которыми принадлежат Правительству, и не обремененных правами третьих лиц, в целях строительства объектов коммунальной, транспортной и социальной инфраструктур, иных объектов капитального строительства в соответствии с утвержденной ДПТ в соответствии с земельным законодательством в срок _____.

3.1.3. Осуществить мероприятия по предоставлению Правообладателю в аренду без проведения торгов земельного(ых) участка(ов), находящегося(ихся) в границах ТИР, сформированного(ых) в соответствии с ДПТ и поставленного(ых) на государственный кадастровый учет, не обремененного(ых) правами третьих лиц, освобожденного(ых) от объектов, находящихся в реестре имущества Правительства Нижегородской области и города _____, в качестве меры государственной поддержки Правообладателя в соответствии с пунктом _____ части _____ статьи 8¹ Закона Нижегородской области от 13 декабря 2005 г. № 192-3 «О регулировании земельных отношений в Нижегородской области» (далее – Закон № 192-3), при условии выполнения Правообладателем мероприятий в целях признания инвестиционного проекта масштабным инвестиционным проектом Нижегородской области в соответствии с пунктом _____ части _____ статьи 8¹ Закона № 192-3, постановлением Правительства Нижегородской области от 19 июля 2021 г. № 621 «О порядке взаимодействия исполнительных органов Нижегородской области и органов местного самоуправления муниципальных

образований Нижегородской области при предоставлении мер государственной поддержки, предусмотренных пунктом 8 части 4 статьи 8¹ Закона Нижегородской области от 13 декабря 2005 г. № 192-З «О регулировании земельных отношений в Нижегородской области», и внесении изменений в некоторые постановления правительства Нижегородской области» (далее – Постановление № 621).

Срок исполнения обязательства устанавливается в соответствии градостроительным и земельным законодательством Российской Федерации и законодательством Нижегородской области.³

3.1.4. Обеспечить выдачу министерством строительства Нижегородской области разрешений на строительство при соблюдении Застройщиком норм действующего законодательства.

3.1.5. Обеспечить выдачу министерством строительства Нижегородской области разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при соблюдении Застройщиком норм действующего законодательства.

3.1.6. Обеспечить выдачу Минградом НО градостроительных планов земельных участков.

3.1.7. Обеспечить выдачу (в случае необходимости) министерством имущественных и земельных отношений Нижегородской области Застройщику разрешения на использование земель и земельных участков.

3.1.8. Обеспечить принятие (в случае необходимости) министерством имущественных и земельных отношений Нижегородской области решения об установлении сервитута в установленном законом порядке.

3.1.9. Срок исполнения обязательства устанавливается в соответствии градостроительным и земельным законодательством Российской Федерации и законодательством Нижегородской области.

3.1.10. Обеспечить принятия решения о согласовании архитектурно-градостроительного облика проектируемых объектов капитального строительства.

3.1.11. Обеспечить внесение изменений в Генеральный план и в Правила землепользования и застройки в соответствии с мастер-планом и ДПТ в случае,

³ Включается в договор при необходимости.

если для реализации комплексного развития территории требуется внесение изменений в такие документы.

(Срок – не позднее 3 месяцев с момента утверждения ДПТ).

3.1.12. _____.

3.2. В рамках комплексного развития Территории **Администрация обязуется:**

3.2.1. Обеспечить включение мероприятия по строительству, реконструкции объектов коммунальной, социальной и транспортной инфраструктур в соответствующие программы комплексного развития коммунальной, социальной и транспортной инфраструктур _____, утвержденные
(наименование муниципального образования)

_____,
(реквизиты акта)

не позднее даты исполнения Застройщиком обязательства, предусмотренного абзацем первым подпункта 3.1.1 пункта 3.1 настоящего Договора.

3.2.2. Принять в муниципальную собственность объекты, безвозмездно передаваемые Застройщиком в соответствии с _____ настоящего Договора, построенные в соответствии с ДПТ и удовлетворяющие требованиям проектной документации, после предоставления Застройщиком документов, указанных в _____ настоящего Договора.

3.2.3. Обеспечить выдачу (в случае необходимости) разрешения на использование земель и земельных участков в установленном законом порядке.

3.2.4. Обеспечить принятие (в случае необходимости) решения об установлении сервитута в установленном законом порядке.

3.2.5. _____.

4. Мера поддержки⁴

4.1. Правообладатель обращается за предоставлением мер поддержки, предусмотренных для лиц, заключивших договор о КРТ, в соответствии с пунктом _____

⁴ Включается в договор при необходимости.

8 части 4 статьи 8¹ Закона № 192-З в порядке, установленном Постановлением № 621.

4.2. Мера поддержки выражается в виде предоставления земельного(ых) участка(ов) в аренду без проведения торгов на ТИР, границы которой обозначены в приложении 1.1 к настоящему Договору, сформированного(ых) в соответствии с утвержденной ДПТ.

4.3. _____.

5. Ответственность Сторон

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения условий настоящего Договора нарушившая их Сторона обязана возместить причиненные убытки, включая упущенную выгоду, в соответствии с действующим законодательством.

5.2. В случае нарушения Правообладателем сроков исполнения обязательств, предусмотренных пунктами _____ настоящего Договора, неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств, предусмотренных пунктами _____ настоящего Договора, Правообладатель обязуется уплатить _____ неустойку в размере _____, в отношении каждого нарушенного обязательства за каждый день просрочки.

5.3. Возмещение убытков и (или) выплата неустойки в соответствии с настоящим Договором не освобождает Стороны от надлежащего исполнения возложенных на них обязательств по настоящему Договору.

6. Срок Договора

6.1. Настоящий Договор считается заключенным со дня подписания его Сторонами.

6.2. Настоящий договор действует _____.

6.3. Окончание срока действия настоящего Договора не влечет прекращения обязательств Сторон и не освобождает Стороны от ответственности за его нарушение, если таковые имели место при исполнении условий настоящего

Договора.

6.4. Все действия, необходимые для обеспечения комплексного развития Территории в соответствии с утвержденной ДПТ, в том числе: разработка необходимой документации; изменение видов разрешенного использования земельных участков; установление сервитутов; формирование и кадастровый учет земельных участков для нового строительства; снос зданий и сооружений; разработка проектной документации; осуществление строительства и ввод в эксплуатацию вновь построенных и реконструированных объектов, должны осуществляться с учетом предельных сроков выполнения обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

6.5. Стороны вправе исполнить обязательства, указанные в разделах 2 и 3 настоящего Договора, до истечения указанных в нем предельных сроков исполнения. Если это не противоречит условиям настоящего Договора, 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.

6.6. Настоящий Договор считается исполненным после выполнения Сторонами всех взаимных обязательств и урегулирования всех взаиморасчетов.

7. Прекращение, расторжение, отказ от исполнения Договора

7.1. Правительство и Администрация вправе в одностороннем порядке отказаться от настоящего Договора в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Правообладателем обязательств, предусмотренных пунктами 5 и 6 части 4, пунктом 1 части 5 и частью 6 статьи 68, частью 10 статьи 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации и соответственно пунктами _____ настоящего Договора.

7.2. Правообладатель вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случае отказа или уклонения Правительства и

(или) Администрации от исполнения обязательств, предусмотренных пунктами 7, 8, 10 и 11 части 4 и частью 7 статьи 68, частями 10 и 13 статьи 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации и соответственно пунктами _____ настоящего Договора.

7.3. Правообладатель вправе потребовать возмещения ему убытков, причиненных неисполнением или ненадлежащим исполнением Правительством и (или) Администрацией их обязательств по настоящему Договору.

7.4. Отказ Правообладателя от исполнения настоящего Договора влечет прекращение права аренды смежных земельных участков, предоставленных ему для целей комплексного развития Территории, а также прекращение субаренды смежного земельного участка в случае предоставления его или его части в субаренду в соответствии с частью 12 статьи 68 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

7.5. Об отказе от настоящего Договора Стороны письменно заказным почтовым отправлением с уведомлением о вручении уведомляют друг друга по адресам, указанным в настоящем Договоре, не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней до даты досрочного расторжения настоящего Договора.

Настоящий Договор считается расторгнутым с даты, указанной в уведомлении, либо в случае, если уведомление, направленное Стороной в соответствии настоящим пунктом, возвратилось ей, – со дня проставления организацией почтовой связи отметки о невручении (неполучении) отправления Стороне по причине, не зависящей от Стороны, его направившей (в том числе, о возврате почтового отправления в связи с истечением срока хранения).

7.6. Правительство вправе потребовать досрочного расторжения настоящего Договора в случае:

7.6.1. Нарушения Правообладателем запретов, установленных пунктами 2.2 и 2.5 настоящего Договора.

7.6.2. Возникновения предусмотренных законодательством и договором аренды земельного участка (земельных участков) оснований для досрочного расторжения договора аренды.

7.7. Прекращение существования земельного участка в связи с его разделом не является основанием для прекращения прав и обязанностей Сторон, определенных настоящим Договором.

7.8. В случае одностороннего отказа Правообладателя от настоящего Договора (исполнения настоящего Договора) договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности и предоставленного таким правообладателем в аренду без проведения торгов в целях строительства объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, расторгается по требованию арендодателя в соответствии с земельным законодательством. Отчуждение объекта незавершенного строительства (в том числе сооружения, строительство которого не завершено), расположенного на таком земельном участке, осуществляется в соответствии с гражданским законодательством.

7.9. В случае одностороннего отказа Правообладателя от настоящего Договора (исполнения настоящего Договора) ДПТ признается недействующей.

7.10. В случае досрочного расторжения договора аренды земельного участка (земельных участков) по основаниям, предусмотренным действующим законодательством, а также настоящим Договором (за исключением оснований, предусмотренных пунктами 7.7, 9.1 настоящего Договора), настоящий Договор подлежит досрочному расторжению одновременно с договором аренды.

7.11. Отказ Правообладателя от исполнения настоящего Договора влечет прекращение права аренды земельного участка (земельных участков), предоставленного (предоставленных) ему для целей комплексного развития Территории, а также прекращение субаренды земельного участка (земельных участков) в случае предоставления его (их) или его (их) части в субаренду.

8. Обстоятельства непреодолимой силы

8.1. Обстоятельства непреодолимой силы (форс-мажор) – чрезвычайные, непредвиденные и непредотвратимые обстоятельства, возникшие в период с даты подписания Сторонами настоящего Договора, которые нельзя было разумно

ожидать при заключении настоящего Договора, либо избежать или преодолеть, а также находящиеся вне контроля Сторон.

8.2. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся, в частности: стихийные бедствия (землетрясение, наводнение, ураган), пожар, массовые заболевания (эпидемии), забастовки, военные действия, террористические акты, диверсии, ограничения перевозок, запретительные меры государств, запрет торговых операций, в том числе с отдельными странами, вследствие принятия международных санкций и другие, не зависящие от воли Сторон Договора обстоятельства.

8.3. Наступление обстоятельств непреодолимой силы должно быть подтверждено компетентным органом.

8.4. В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы Сторона, которая в результате наступления указанных обстоятельств не в состоянии исполнить обязательства из настоящего Договора, должна в течение 3 (трех) рабочих дней с даты возникновения таких обстоятельств сообщить о таких обстоятельствах другой Стороне в письменной форме, а также в течение 15 (пятнадцати) календарных дней представить другой Стороне документ, выданный компетентным органом.

8.5. Срок исполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства непреодолимой силы, при условии выполнения Стороной, попавшей под влияние обстоятельств непреодолимой силы, обязательства, указанного в пункте 8.4 настоящего Договора.

9. Прочие условия

9.1. Право аренды и начисление арендной платы за пользование земельным участком или земельными участками, предназначенными в соответствии с ДПТ для строительства объектов капитального строительства, в том числе подлежащих передаче в общую долевую собственность собственников помещений в таких объектах в соответствии с законодательством Российской Федерации,

прекращается после перехода таких образованных участков в общую долевую собственность собственников помещений в указанных объектах, после ввода в эксплуатацию и регистрации права собственности в отношении всех объектов, предусмотренных ДПТ к строительству на земельном участке или земельных участках, арендуемых Застройщиком на основании договора аренды.

9.2. Изменение условий настоящего Договора допускается по соглашению Сторон, которое оформляется дополнительным соглашением, являющимся неотъемлемой частью Договора.

9.3. В случае изменения адреса и (или) иных реквизитов, указанных в разделе 11 настоящего Договора, Стороны обязаны уведомить об этом друг друга не позднее 7 (семи) календарных дней со дня таких изменений. Действия, произведенные по прежним адресам и (или) реквизитам до поступления уведомления об их изменении, считаются исполненными надлежащим образом.

9.4. Во всем, что не урегулировано положениями настоящего Договора, Стороны руководствуются нормами действующего законодательства Российской Федерации.

9.5. Все споры и разногласия, возникающие при исполнении настоящего Договора, решаются Сторонами путем переговоров. В случае неурегулирования споров и разногласий во внесудебном порядке спор подлежит рассмотрению в Арбитражном суде Нижегородской области с обязательным соблюдением претензионного порядка. Срок ответа на претензию – 10 рабочих дней со дня ее получения.

9.6. Настоящий Договор составлен и подписан в 3 (трех) экземплярах, каждый из которых обладает одинаковой юридической силой.

9.7. Настоящий Договор составлен на русском языке и заключен Сторонами в форме электронного документа, подписан усиленными квалифицированными электронными подписями лиц, имеющих право действовать от имени каждой из Сторон⁵.

⁵ Пункт 9.6 Договора излагается в редакции в зависимости от выбранного способа подписания Договора.

10. Приложения к Договору

10.1. Следующие приложения входят в состав и являются неотъемлемой частью настоящего Договора:

приложение 1 «Сведения о местоположении, площади и границах Территории»;

приложение 1.1 «Сведения о местоположении, площади и границах ТИР»³;

приложение 2 «Перечень объектов капитального строительства, расположенных в границах Территории»;

приложение 3 «Очередность комплексного развития Территории»

приложение 4 «Ограничения комплексного развития Территории»;

приложение 5 «Требования к комплексному развитию Территории»;

приложение 6 «Форма отчетности застройщика о выполнении мероприятий по комплексному развитию Территории»;

приложение _____.

10.2. Все документы, уточняющие условия исполнения обязательств и подтверждающие их исполнение, становятся неотъемлемой частью настоящего Договора со дня их подписания.

11. Реквизиты и подписи Сторон

Правительство Нижегородской области

Юридический адрес:
Почтовый адрес:
ИНН:
ОГРН:
E-mail:
Телефон:

Должность

ФИО

М.П.

Администрация

Юридический адрес:
Почтовый адрес:
ИНН:
ОГРН:
E-mail:
Телефон:

Должность

ФИО

М.П.

Правообладатель

Юридический адрес:
Почтовый адрес:
ИНН:
ОГРН:
E-mail:
Телефон:

Должность

ФИО

М.П.

Сведения о местоположении, площади и границах Территории

Сведения о местоположении, площади и границах ТИР

Очередность комплексного развития Территории

№ очереди	Предельный срок реализации очереди	Наименование мероприятия	
		Обеспечение перехода прав на объекты недвижимости и их снос	Строительство объектов капитального строительства

Ограничения комплексного развития Территории

Таблица 1. Перечень и содержание ограничений использования, обременений прав, содержащихся в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества Единого государственного реестра недвижимости, на земельные участки, иные объекты недвижимого имущества, расположенные на территории

№	Кадастровый номер объекта недвижимости	Адрес объекта недвижимости	Вид разрешенного использования ЗУ/наименование ОКС	Вид собственности	Вид зарегистрированного ограничения/обременения	Основание возникновения ограничения/обременения (наименование и реквизиты акта, решения, договора и т.д.)
Земельные участки						
Объекты капитального строительства						

Таблица 2. Сведения о зонах с особыми условиями использования территории (ЗООИТ) на территории

№	Вид ЗООИТ (исчерпывающий перечень установлен статьей 105 ЗК РФ)	Наличие (+)/отсутствие (-) в границах Территории	Наименование ЗООИТ	Наименование и реквизиты решения об установлении ЗООИТ (при наличии сведений в ЕГРН)	Реестровый номер границы ЗООИТ	Наименование НПА, содержащего сведения об ограничении использования земельного участка в ЗООИТ
1.	Зона охраны объектов культурного наследия					
2.	Защитная зона объекта культурного наследия					
3.	Охранная зона объектов электроэнергетики (объектов электросетевого хозяйства и объектов по производству электрической энергии)					
4.	Охранная зона железных дорог					

5.	Придорожные полосы автомобильных дорог					
6.	Охранная зона трубопроводов (газопроводов, нефтепроводов и нефтепродуктопроводов, трубопроводов для продуктов переработки нефти и газа, аммиакопроводов)					
7.	Охранная зона линий и сооружений связи					
8.	Приаэродромная территория					
9.	Зона охраняемого объекта					
10.	Зона охраняемого военного объекта, охранная зона военного объекта, запретные и специальные зоны, устанавливаемые в связи с размещением указанных объектов					
11.	Охранная зона особо охраняемой природной территории (государственного природного заповедника, национального парка, природного парка, памятника природы)					
12.	Охранная зона стационарных пунктов наблюдений за состоянием окружающей среды, ее загрязнением					
13.	Водоохранная зона					
14.	Прибрежная защитная полоса					
15.	Округ санитарной (горно-санитарной) охраны природных лечебных ресурсов					
16.	Зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, а также устанавливаемые в случаях, предусмотренных Водным кодексом Российской Федерации, в отношении подземных водных объектов зоны специальной охраны					
17.	Зоны затопления и подтопления					
18.	Санитарно-защитная зона					

19.	Зона ограничений передающего радиотехнического объекта, являющегося объектом капитального строительства					
20.	Охранная зона геодезических пунктов государственной геодезической сети, нивелирных пунктов государственной нивелирной сети и гравиметрических пунктов государственной гравиметрической сети					
21.	Рыбохозяйственная заповедная зона озера Байкал					

Требования к комплексному развитию Территории

Таблица 1. Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с градостроительными регламентами, установленными Правилами землепользования и застройки _____, которые могут быть выбраны при реализации Решения о комплексном развитии Территории

Виды разрешенного использования земельных участков (наименование, код)	Виды разрешенного использования земельных участков (описание)	Виды разрешенного использования объектов капитального строительства (наименование объектов капитального строительства)

*В случае изменения кода/содержания вида разрешенного использования в течение срока действия решения о комплексном развитии территории применяются актуальные виды разрешенного использования.

Таблица 2. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах Территории

Форма отчетности застройщика о выполнении мероприятий по комплексному развитию Территории

№	Наименование мероприятия	Срок реализации мероприятия в соответствии с Договором	Фактический срок реализации мероприятия	Обоснование причины отклонения от предусмотренного договором срока (при наличии просрочки)	Мероприятия, планируемые к реализации в следующем отчетном периоде (квартал)	Возникающие проблемы (при наличии) и предложения по устранению проблем

_____».

34. Дополнить приложением 7 следующего содержания:

«Приложение 7

к Положению о комплексном
развитии территорий в
Нижегородской области

Форма (примерная)

**Договор
о комплексном развитии территории**

_____ (жилой застройки/нежилой застройки/незастроенной территории – указать
необходимое)

г. Нижний Новгород

«___» _____ 20__ г.

_____ (далее – Оператор) в лице _____,
(Ф.И.О.)

действующего на основании _____,
(наименование и реквизиты документа)

и _____ (далее – Застройщик) в лице _____,
(наименование) (Ф.И.О.)

действующего на основании _____,
(наименование и реквизиты документа)

далее совместно именуемые «Стороны», а по отдельности – «Сторона», в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, постановлением Правительства Нижегородской области от 13 июля 2021 г. № 601 «Об особенностях комплексного развития территорий в Нижегородской области», решением о комплексном развитии территории

_____ (наименование и реквизиты документа)

(далее – Решение о КРТ), протоколом о результатах торгов в форме _____ на право заключения договора о _____ (аукциона/конкурса – указать необходимое)

комплексном развитии территории _____
(жилой застройки/нежилой застройки –
указать необходимое)
от _____ № _____ (далее – Договор), регистрационный номер
торгов № _____ (далее – Протокол торгов), протоколом заседания
регионального штаба по вопросам реализации градостроительной политики
на территории Нижегородской области от _____ № _____
(далее – Протокол Штаба), соглашением о реализации решения о
комплексном развитии территории от _____ № _____
(далее – Соглашение) заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Предметом настоящего Договора является комплексное развитие территории, расположенной в границах _____, площадью _____ гектара (далее – Территория), в отношении которой принято Решение о КРТ.

Сведения о местоположении, площади и границах Территории приведены в приложении 1 к настоящему Договору.

1.2. Перечень расположенных в границах Территории объектов капитального строительства, линейных объектов, подлежащих сносу и (или) реконструкции, приведен в приложении 2 к настоящему Договору.

1.3. Перечень объектов капитального строительства, линейных объектов, а также некапитальных строений, сооружений, подлежащих строительству, определяется документацией по планировке Территории (далее – ДПТ).

1.4. Соотношение общей площади жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах, подлежащих строительству в рамках комплексного развития Территории, составляет ___% и ___% соответственно от общей площади помещений.

На первых этажах многоквартирных домов, подлежащих

строительству в соответствии с настоящим Договором, обеспечивается размещение нежилых помещений.

1.5. Комплексное развитие Территории осуществляется в соответствии с предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (таблица 2 приложения 5 к настоящему Договору), определенными мастер-планом, согласованным Протоколом Штаба (далее – Мастер-план), и разработанной в соответствии с ним ДПТ.

2. Цена права на заключение Договора¹

2.1. Цена права на заключение Договора составляет _____ рублей _____ копеек (_____ рублей _____ копеек²) (_____ НДС).

(с НДС / без НДС – указать необходимое)

2.2. Задаток, внесенный Застройщиком за участие в торгах на право заключения договора о комплексном развитии территории, в размере _____ рублей _____ копеек (_____ рублей _____ копеек³), засчитывается в счет оплаты цены, указанной в пункте 2.1 настоящего Договора.

2.3. Уплата суммы, указанной в пункте 2.1 настоящего Договора, за вычетом учтенного в соответствии с пунктом 2.2 настоящего Договора задатка, осуществляется Застройщиком путем перечисления в течение _____ дней с даты заключения настоящего Договора оставшейся суммы денежных средств по следующим реквизитам:

_____.

2.4. Обязанность Застройщика по уплате цены, указанной в пункте _____

¹ Раздел предусматривается в случае, если торги на право заключения договора о комплексном развитии территории проведены в форме аукциона либо в форме конкурса, в числе конкурсных условий которого была предусмотрена цена права на заключение такого договора.

² Указывается сумма прописью.

³ Указывается сумма прописью.

2.1 настоящего Договора, считается исполненной в день зачисления денежных средств в полном объеме на счет, указанный в пункте 2.3 настоящего Договора.

3. Права и обязанности застройщика

3.1. В рамках комплексного развития Территории **Застройщик обязуется** своими силами и за свой счет и (или) с привлечением других лиц для выполнения определенного вида или отдельных этапов работ и (или) средств других лиц для финансирования затрат, связанных с исполнением настоящего Договора, выполнить следующие мероприятия:

3.1.1. Подготовить ДПТ в соответствии с требованиями, указанными в части 10 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Решением о КРТ, Мастер-планом, иными требованиями, установленными действующим законодательством и настоящим Договором, а также представить ДПТ на утверждение в министерство градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области (далее – Минград НО) не позднее _____.

В случае отклонения и направления Минградом НО на доработку ДПТ Застройщик обязан осуществить доработку ДПТ и повторно представить ее в Минград НО для принятия решения в рамках предоставленных ему полномочий.

При разработке ДПТ предусмотреть строительство следующих объектов инфраструктуры:

- _____;
- _____⁴.

3.1.2. До обращения за выдачей разрешения на строительство обратиться в Минград НО за принятием решения о согласовании архитектурно-градостроительного облика проектируемых объектов _____

⁴ В случае, если комплексное развитие территории планируется осуществлять в соответствии с ранее утвержденной документацией по планировке территории, в пункте 3.1.1 указываются реквизиты такой документации по планировке территории.

капитального строительства.

3.1.3. В отношении многоквартирных домов, не признанных в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу, Застройщик обязуется:

- _____;
- _____⁵.

3.1.4. В отношении многоквартирных домов, признанных в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу, Застройщик обязуется:

- _____;
- _____⁶.

3.1.5. Обеспечить выплату возмещения правообладателям за изымаемые у них для государственных или муниципальных нужд земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимости⁷, в соответствии со следующей очередностью и сроками:

_____.

3.1.6. Осуществить снос и (или) реконструкцию объектов, расположенных в границах Территории, в соответствии со следующей очередностью _____ и _____ сроками:

_____.

3.1.7. Предоставить по запросу Оператора документы, подтверждающие завершение работ по сносу объектов, а также документы, необходимые для снятия их с государственного кадастрового учета, подготовленные в соответствии с нормами действующего законодательства.

3.1.8. Обеспечить сбор, обработку, транспортировку, утилизацию,

⁵ Заполняется при наличии соответствующих видов объектов в границах территории комплексного развития.

⁶ Заполняется при наличии соответствующих видов объектов в границах территории комплексного развития.

⁷ Иные объекты, расположенные в границах территории комплексного развития, подлежащие изъятию/выкупу, за исключением многоквартирных домов, признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, и многоквартирных домов, которые не признаны аварийными и подлежащими сносу или реконструкции и соответствуют критериям, определенным Правительством Нижегородской области.

захоронение строительных отходов, образовавшихся в результате сноса объектов и выполнения строительных работ, в соответствии с требованиями Федерального закона от 24 июня 1998 г. № 89-ФЗ «Об отходах производства и потребления» и взаимосвязанными положениями Федерального закон от 4 мая 2011 г. № 99-ФЗ «О лицензировании отдельных видов деятельности», а также предоставить по запросу Оператора документы, подтверждающие выполнение данных требований.

3.1.9. Освободить земельные участки, на которых расположены объекты движимого и недвижимого имущества, сведениях о которых отсутствуют в ЕГРН, и (или) сведения о зарегистрированных правах на которые отсутствуют в ЕГРН, и (или) сведения о координатах характерных точек границ которых отсутствуют в ЕГРН, в том числе объекты, вновь выявленные после заключения настоящего Договора, с соблюдением установленных действующим законодательством процедур, в том числе посредством обращения в _____

(наименование органа власти)

(при наличии у указанных объектов признаков самовольной постройки), посредством обращения в _____

(наименование органа власти)

(в случае необходимости инициирования процедуры изъятия земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимого имущества для государственных нужд в целях комплексного развития Территории).

3.1.10. Обеспечить в границах Территории образование земельных участков в соответствии с ДПТ, в том числе обеспечить выполнение в отношении таких земельных участков в соответствии с требованиями, установленными Федеральным законом от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов, содержащих необходимые для осуществления государственного кадастрового учета сведения о таких земельных участках.

3.1.11. Обеспечить выполнение кадастровых работ в границах Территории в соответствии с утвержденной ДПТ.

3.1.12. Осуществить проектирование, строительство, реконструкцию и ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства, а также а также необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности человека объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, иных объектов в соответствии со следующей очередностью и сроками:

_____.

3.1.13. Безвозмездно передать в собственность _____ объекты

(форма собственности с указанием публично-правового образования) коммунальной, транспортной и социальной инфраструктуры, строительство которых осуществлялось за счет средств Застройщика, в соответствии со следующими очередностью, сроками и порядком:

_____.

3.1.14. Обеспечить содержание и эксплуатацию построенных и (или) реконструированных в границах Территории объектов инфраструктуры до их передачи в установленном порядке в

_____.

(форма собственности с указанием публично-правового образования)

3.1.15. Выполнить следующие виды работ по благоустройству Территории в срок: _____.

(перечень видов работ по благоустройству территории, срок их выполнения)

3.1.16. Ежеквартально представлять отчетность о выполнении мероприятий по комплексному развитию Территории по форме согласно приложению 6 к настоящему Договору с приложением подтверждающих документов в адрес _____ – не позднее 15 числа

(наименование органа власти)

первого месяца квартала, следующего за отчетным.

3.1.17. Обеспечить свободный доступ уполномоченным органам государственной власти, органам местного самоуправления, в том числе органам государственного и муниципального контроля и надзора на земельный участок или земельные участки для осмотра и проверки соблюдения условий настоящего Договора, для осуществления их полномочий в пределах компетенции, а также представлять контролирующим органам документы и информацию, необходимые для проведения проверок.

3.1.18. Извещать соответствующие органы государственной власти и местного самоуправления о возникновении аварийной ситуации, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) ущерб земельному участку или земельным участкам, камерам видеонаблюдения и необходимому для их установки оборудованию, а также объектам недвижимости, иному имуществу третьих лиц, в течение суток с момента наступления такого события и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению нанесения ущерба.

3.1.19. Завершить комплексное развитие Территории в полном объеме на всей территории, в отношении которой заключен Договор, в срок, установленный в пункте 6.2 настоящего Договора.

3.1.20. Разработать и представить Оператору для утверждения со своей стороны и обеспечения утверждения Правительством Нижегородской области и Администрацией _____ календарный план-
(наименование муниципального образования)

график строительства объектов, предусмотренных ДПТ, в том числе предназначенных для обеспечения нужд Территории объектами инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры, выполнения работ по благоустройству Территории, в разбивке на очередность (этапность) осуществления мероприятий по комплексному развитию Территории (далее – Календарный план-график), в срок не позднее 2 (двух) месяцев с момента утверждения ДПТ. Календарный план-график включает

в себя наименование и описание объектов капитального строительства в границах Территории, возведение которых планируется в течении срока действия договора о комплексном развитии Территории, а также сроки ввода этих объектов в эксплуатацию (с указанием промежуточных контрольных точек по выполнению процедур, необходимых для ввода указанных объектов в эксплуатацию).

Календарный план-график направляется Застройщиком Оператору, который обеспечивает его рассмотрение Правительством Нижегородской области и Администрацией _____.

(наименование муниципального образования)

Календарный план-график рассматривается Правительством Нижегородской области, Администрацией _____ и Оператором и в

(наименование муниципального образования)

случае отсутствия замечаний подписывается в течение 1 (одного) месяца с момента представления Застройщиком. В случае наличия замечаний у Правительства Нижегородской области и (или) Оператора и (или) Администрации _____ к Календарному

(наименование муниципального образования)

плану-графику, указанные замечания направляются Оператором Застройщику в пределах данного срока. Застройщик обеспечивает устранение замечаний к Календарному плану-графику и повторно направляет его Оператору для обеспечения рассмотрения Правительством Нижегородской области и Администрацией _____.

(наименование муниципального образования)

3.1.21. Иные обязательства:

3.1.22.1. _____.

3.2. Застройщик вправе привлечь к его исполнению иное лицо (лиц) с возложением на него обязательств по выполнению определенного вида или отдельных этапов работ либо по финансированию затрат, связанных с исполнением настоящего Договора. За действия (бездействие)

привлеченного им лица (лиц) Застройщик отвечает как за свои собственные действия (бездействие).

3.3. Застройщик не вправе уступать принадлежащее ему право аренды земельного участка (земельных участков), предоставленного для целей комплексного развития Территории.

3.4. Застройщик не вправе передавать свои права и обязанности, предусмотренные настоящим Договором, иному лицу.

3.5. Застройщик обязан открыть обособленное подразделение (далее – ОП) на территории Нижегородской области либо перерегистрировать юридическое лицо в течение 3 месяцев со дня заключения настоящего Договора и направить в Правительство в течение 10 рабочих дней со дня открытия ОП или перерегистрации:

- уведомление об открытии ОП на территории Нижегородской области или перерегистрации юридического лица;

- информацию о штатной численности ОП на территории Нижегородской области.

3.6. Застройщик обязуется ежеквартально (не позднее 15 числа первого месяца квартала, следующего за отчетным) направлять в министерство финансов Нижегородской области информацию о юридических лицах (ИНН, КПП, объем участия исполнителей функций застройщика, технического заказчика, подрядчиков и т.д.), заключивших с застройщиком договоры во исполнение настоящего договора (договоры подряда, договоры на исполнение функций технического заказчика или др.).

3.7. _____.

4. Права и обязанности Оператора

4.1. В рамках комплексного развития Территории **Оператор обязуется:**

4.1.1. Предоставить Застройщику:

- земельные участки и их части, расположенные в границах

Территории, в субаренду на срок действия настоящего Договора, но не более срока действия договоров аренды земельных участков и их частей, расположенных в границах Территории;

- право ограниченного пользования земельными участками (сервитут) для строительства линейных объектов;

- согласие на передачу права субаренды в залог кредитным учреждениям в случае привлечения Застройщиком проектного финансирования в рамках Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

4.1.2. _____.

4.1.3. Осуществлять контроль за ходом исполнения Застройщиком обязательств по настоящему Договору в соответствии с условиями выполнения обязательств, предусмотренными согласованными Сторонами планами и графиками.

4.2. Подписывая настоящий Договор Оператор подтверждает, что в целях создания условий для беспрепятственной реализации настоящего Договора Правительство Нижегородской области в соответствии с Соглашением обязуется:

4.2.1. Обеспечить утверждение Минградом НО представленной Застройщиком ДПТ в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней со дня опубликования заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний в соответствии с частью 13 статьи 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, либо в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней со дня поступления представленной Застройщиком ДПТ (при условии отсутствия замечаний) в случаях, если проведение общественных обсуждений или публичных слушаний не требуется в соответствии с законодательством.

4.2.2. Обеспечить выдачу министерством строительства Нижегородской области разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при соблюдении Застройщиком норм действующего законодательства.

4.2.3. Обеспечить выдачу Минградом НО градостроительных планов земельных участков.

4.2.4. Обеспечить принятия решения о согласовании архитектурно-градостроительного облика проектируемых объектов капитального строительства.

4.2.5. Обеспечить внесение изменений в Генеральный план и в Правила землепользования и застройки в соответствии с мастер-планом и ДПТ в случае, если для реализации комплексного развития территории требуется внесение изменений в такие документы.

(Срок – не позднее 3 месяцев с момента утверждения ДПТ).

4.2.6. _____.

4.3. Подписывая настоящий Договор Оператор подтверждает, что в целях создания условий для беспрепятственной реализации настоящего Договора Администрация в соответствии с Соглашением обязуется:

4.3.1. Обеспечить включение мероприятия по строительству, реконструкции объектов коммунальной, социальной и транспортной инфраструктур в соответствующие программы комплексного развития коммунальной, социальной и транспортной инфраструктур

_____, утвержденные _____,

(наименование муниципального образования) (реквизиты акта)

не позднее даты исполнения Застройщиком обязательства, предусмотренного абзацем первым подпункта 3.1.1 пункта 3.1 настоящего Договора.

4.3.2. _____.

5. Ответственность Сторон

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения условий настоящего Договора нарушившая их Сторона обязана возместить причиненные убытки, включая упущенную выгоду, в соответствии с действующим законодательством.

5.2. В случае расторжения настоящего Договора в связи с неисполнением Застройщиком обязанности по уплате цены, предусмотренной пунктом 2.1 настоящего Договора, Застройщик обязуется уплатить в пользу _____ штраф в размере суммы внесенного задатка, указанной в пункте 2.2 настоящего Договора. В случае, предусмотренном настоящим пунктом, задаток, внесенный Застройщиком для участия в торгах, не возвращается².

5.3. В случае нарушения Застройщиком срока уплаты цены права на заключение Договора, установленного пунктом 2.3 настоящего Договора, Застройщик обязуется уплатить _____ неустойку в размере, установленном статьей 395 Гражданского кодекса Российской Федерации, от цены права на заключение Договора, указанной в пункте 2.1 настоящего Договора, за каждый день просрочки.

5.4. В случае нарушения Застройщиком сроков исполнения обязательств, предусмотренных пунктами _____ настоящего Договора, неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств, предусмотренных пунктами _____ настоящего Договора, Застройщик обязуется уплатить _____ неустойку в размере _____, в отношении каждого нарушенного обязательства за каждый день просрочки.

5.5. Возмещение убытков и (или) выплата неустойки в соответствии с настоящим Договором не освобождает Стороны от надлежащего исполнения возложенных на них обязательств по настоящему Договору.

6. Срок Договора

6.1. Настоящий Договор считается заключенным со дня подписания его Сторонами.

6.2. Настоящий договор действует _____ и не может превышать предельный срок реализации Решения о КРТ.

6.3. Окончание срока действия настоящего Договора не влечет прекращения обязательств Сторон и не освобождает Стороны от ответственности за его нарушение, если таковые имели место при исполнении условий настоящего Договора.

6.4. Все действия, необходимые для обеспечения комплексного развития Территории в соответствии с утвержденной ДПТ, в том числе: разработка необходимой документации; изменение видов разрешенного использования земельных участков; установление сервитутов; формирование и кадастровый учет земельных участков для нового строительства; снос зданий и сооружений; разработка проектной документации; осуществление строительства и ввод в эксплуатацию вновь построенных и реконструированных объектов, должны осуществляться с учетом предельных сроков выполнения обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

6.5. Стороны вправе исполнить обязательства, указанные в разделах 3 и 4 настоящего Договора, до истечения указанных в нем предельных сроков исполнения. Если это не противоречит условиям настоящего Договора, 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.

6.6. Настоящий Договор считается исполненным после выполнения Сторонами всех взаимных обязательств и урегулирования всех взаиморасчетов.

7. Прекращение, расторжение, отказ от исполнения Договора

7.1. Оператор вправе в одностороннем порядке отказаться от настоящего Договора в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Застройщиком обязательств, предусмотренных пунктами 5, 6 и 9 части 4, пунктом 1 части 5, частью 6 статьи 68 Градостроительного кодекса Российской Федерации и соответственно пунктами _____ настоящего Договора.

7.2. Застройщик вправе потребовать возмещения ему убытков, причиненных неисполнением или ненадлежащим исполнением Оператором его обязательств по настоящему Договору.

7.3. Отказ Оператора от исполнения настоящего Договора влечет прекращение права субаренды земельных участков, предоставленных Застройщику для целей комплексного развития Территории.

7.4. Об отказе от настоящего Договора Стороны письменно заказным почтовым отправлением с уведомлением о вручении уведомляют друг друга по адресам, указанным в настоящем Договоре, не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней до даты досрочного расторжения настоящего Договора.

Настоящий Договор считается расторгнутым с даты, указанной в уведомлении, либо в случае, если уведомление, направленное Стороной в соответствии настоящим пунктом, возвратилось ей, – со дня проставления организацией почтовой связи отметки о невручении (неполучении) отправления Стороне по причине, не зависящей от Стороны, его направившей (в том числе, о возврате почтового отправления в связи с истечением срока хранения).

7.5. Прекращение существования земельного участка в связи с его разделом не является основанием для прекращения прав и обязанностей Сторон, определенных настоящим Договором.

7.6. В случае досрочного расторжения договора аренды земельного участка (земельных участков) по основаниям, предусмотренным

действующим законодательством, а также настоящим Договором (за исключением оснований, предусмотренных пунктами 7.8, 9.1 настоящего Договора), настоящий Договор подлежит досрочному расторжению одновременно с договором аренды.

7.7. Отказ Застройщика от исполнения настоящего Договора влечет прекращение права субаренды земельного участка (земельных участков), предоставленного (предоставленных) ему для целей комплексного развития Территории.

8. Обстоятельства непреодолимой силы

8.1. Обстоятельства непреодолимой силы (форс-мажор) – чрезвычайные, непредвиденные и непредотвратимые обстоятельства, возникшие в период с даты подписания Сторонами настоящего Договора, которые нельзя было разумно ожидать при заключении настоящего Договора, либо избежать или преодолеть, а также находящиеся вне контроля Сторон.

8.2. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся, в частности: стихийные бедствия (землетрясение, наводнение, ураган), пожар, массовые заболевания (эпидемии), забастовки, военные действия, террористические акты, диверсии, ограничения перевозок, запретительные меры государств, запрет торговых операций, в том числе с отдельными странами, вследствие принятия международных санкций и другие, не зависящие от воли Сторон Договора обстоятельства.

8.3. Наступление обстоятельств непреодолимой силы должно быть подтверждено компетентным органом.

8.4. В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы Сторона, которая в результате наступления указанных обстоятельств не в состоянии исполнить обязательства из настоящего Договора, должна в течение 3 (трех) рабочих дней с даты возникновения таких обстоятельств сообщить о таких обстоятельствах другой Стороне в письменной форме, а

также в течение 15 (пятнадцати) календарных дней представить другой Стороне документ, выданный компетентным органом.

8.5. Срок исполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства непреодолимой силы, при условии выполнения Стороной, попавшей под влияние обстоятельств непреодолимой силы, обязательства, указанного в пункте 8.4 настоящего Договора.

9. Прочие условия

9.1. Право субаренды и начисление арендной платы за пользование земельным участком или земельными участками, предназначенными в соответствии с ДПТ для строительства объектов капитального строительства, в том числе подлежащих передаче в общую долевую собственность собственников помещений в таких объектах в соответствии с законодательством Российской Федерации, прекращается после перехода таких образованных участков в общую долевую собственность собственников помещений в указанных объектах, после ввода в эксплуатацию и регистрации права собственности в отношении всех объектов, предусмотренных ДПТ к строительству на земельном участке или земельных участках, арендуемых Застройщиком на основании договора аренды.

9.2. Изменение существенных условий настоящего Договора по соглашению Сторон не допускается, за исключением предусмотренных настоящим Договором обстоятельств непреодолимой силы, а также изменений законодательства и иных нормативных правовых актов, влияющих на исполнение Сторонами обязательств по настоящему Договору. В таких случаях Стороны заключают соглашение, предусматривающее порядок и сроки исполнения соответствующих обязательств.

9.3. В случае изменения адреса и (или) иных реквизитов, указанных

в разделе 11 настоящего Договора, Стороны обязаны уведомить об этом друг друга не позднее 7 (семи) календарных дней со дня таких изменений. Действия, произведенные по прежним адресам и (или) реквизитам до поступления уведомления об их изменении, считаются исполненными надлежащим образом.

9.4. Во всем, что не урегулировано положениями настоящего Договора, Стороны руководствуются нормами действующего законодательства Российской Федерации.

9.5. Все споры и разногласия, возникающие при исполнении настоящего Договора, решаются Сторонами путем переговоров. В случае неурегулирования споров и разногласий во внесудебном порядке спор подлежит рассмотрению в Арбитражном суде Нижегородской области с обязательным соблюдением претензионного порядка. Срок ответа на претензию – 10 рабочих дней со дня ее получения.

9.6. Настоящий Договор составлен и подписан в 2 (двух) экземплярах, каждый из которых обладает одинаковой юридической силой.

9.7. Настоящий Договор составлен на русском языке и заключен Сторонами в форме электронного документа, подписан усиленными квалифицированными электронными подписями лиц, имеющих право действовать от имени каждой из Сторон⁸.

10. Приложения к Договору

10.1. Следующие приложения входят в состав и являются неотъемлемой частью настоящего Договора:

приложение 1 «Сведения о местоположении, площади и границах Территории»;

приложение 2 «Перечень объектов капитального строительства, расположенных в границах Территории»;

приложение 3 «Очередность комплексного развития Территории»

приложение 4 «Ограничения комплексного развития Территории»;

⁸ Пункт 9.6 Договора излагается в редакции в зависимости от выбранного способа подписания Договора.

приложение 5 «Требования к комплексному развитию Территории»;
 приложение 6 «Форма отчетности застройщика о выполнении мероприятий по комплексному развитию Территории»;
 приложение _____.

10.2. Все документы, уточняющие условия исполнения обязательств и подтверждающие их исполнение, становятся неотъемлемой частью настоящего Договора со дня их подписания.

11. Реквизиты и подписи Сторон

Оператор

Застройщик

Юридический адрес:
 Почтовый адрес:
 ИНН:
 ОГРН:
 E-mail:
 Телефон:

Юридический адрес:
 Почтовый адрес:
 ИНН:
 ОГРН:
 E-mail:
 Телефон:

Должность

Должность

 ФИО

 ФИО

М.П. _____

М.П. _____

Сведения о местоположении, площади и границах Территории

Перечень объектов капитального строительства, расположенных в границах Территории

Таблица 1. Перечень многоквартирных домов (МКД), признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции¹

№	Адрес МКД	Кадастровые номера МКД и ЗУ	Площадь МКД и ЗУ, кв.м (по данным ЕГРН)	Вид собственности на МКД и ЗУ	Наименование и реквизиты документа о признании МКД аварийным/срок отселения	Сведения о включении МКД в программу переселения (наименование и реквизиты программы, дата планируемого переселения)	Предусмотренное мероприятие
I. Многоквартирные дома, признанные аварийными до 1 января 2017 года							
II. Многоквартирные дома, признанные аварийными с 1 января 2017 года до 1 января 2022 года							
III. Многоквартирные дома, признанные аварийными с 1 января 2022 года							

Таблица 2. Перечень многоквартирных домов (МКД), которые не признаны аварийными, соответствуют критериям, установленным постановлением Правительства Нижегородской области от 13 июля 2021 г. № 601 «Об особенностях комплексного развития территорий в Нижегородской области», и подлежат сносу или реконструкции²

№	Адрес МКД	Кадастровый номер МКД	Площадь МКД, кв.м (по данным ЕГРН)	Кадастровый номер ЗУ, на котором расположен МКД	Площадь ЗУ, кв.м (по данным ЕГРН)	Вид собственности на МКД и ЗУ	Предусмотренное мероприятие

¹ Заполняется в случае комплексного развития территории жилой застройки.

² Заполняется в случае комплексного развития территории жилой застройки.

Приложение 3

к договору от _____ № _____

Очередность комплексного развития Территории

№ очереди	Предельный срок реализации очереди	Наименование мероприятия	
		Обеспечение перехода прав на объекты недвижимости* и их снос	Строительство объектов капитального строительства

*Под объектами недвижимости в настоящем приложении понимаются:

- многоквартирные дома, признанные аварийными и подлежащими сносу или реконструкции (аварийные МКД),
- многоквартирные дома, которые не признаны аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, соответствующие одному или нескольким критериям, установленным в подпункте 2.1.2 пункта 2.1 Положения о комплексном развитии территорий в Нижегородской области, утвержденного постановлением Правительства Нижегородской области от 13 июля 2021 г. № 601 (критериальные МКД),
- иные объекты капитального строительства, расположенные в границах Территории, подлежащие сносу или реконструкции.

Приложение 4

к договору от _____ № _____

Ограничения комплексного развития Территории

Таблица 1. Перечень и содержание ограничений использования, обременений прав, содержащихся в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества Единого государственного реестра недвижимости, на земельные участки, иные объекты недвижимого имущества, расположенные на территории

№	Кадастровый номер объекта недвижимости	Адрес объекта недвижимости	Вид разрешенного использования ЗУ/наименование ОКС	Вид собственности	Вид зарегистрированного ограничения/обременения	Основание возникновения ограничения/обременения (наименование и реквизиты акта, решения, договора и т.д.)
Земельные участки						
Объекты капитального строительства						

Таблица 2. Сведения о зонах с особыми условиями использования территории (ЗОУИТ) на территории

	Вид ЗОУИТ (исчерпывающий перечень установлен статьей 105 ЗК РФ)	Наличие (+)/отсутствие (-) в границах Территории	Наименование ЗОУИТ	Наименование и реквизиты решения об установлении ЗОУИТ (при наличии сведений в ЕГРН)	Реестровый номер границы ЗОУИТ	Наименование НПА, содержащего сведения об ограничении использования земельного участка в ЗОУИТ
1.	Зона охраны объектов культурного наследия					
2.	Защитная зона объекта культурного наследия					
3.	Охранная зона объектов электроэнергетики (объектов электросетевого хозяйства и объектов по производству электрической энергии)					
4.	Охранная зона железных дорог					
5.	Придорожные полосы автомобильных дорог					
6.	Охранная зона трубопроводов					

	(газопроводов, нефтепроводов и нефтепродуктопроводов, трубопроводов для продуктов переработки нефти и газа, аммиакопроводов)					
7.	Охранная зона линий и сооружений связи					
8.	Приаэродромная территория					
9.	Зона охраняемого объекта					
10.	Зона охраняемого военного объекта, охранная зона военного объекта, запретные и специальные зоны, устанавливаемые в связи с размещением указанных объектов					
11.	Охранная зона особо охраняемой природной территории (государственного природного заповедника, национального парка, природного парка, памятника природы)					
12.	Охранная зона стационарных пунктов наблюдений за состоянием окружающей среды, ее загрязнением					
13.	Водоохранная зона					
14.	Прибрежная защитная полоса					
15.	Округ санитарной (горно-санитарной) охраны природных лечебных ресурсов					
16.	Зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, а также устанавливаемые в случаях, предусмотренных Водным кодексом Российской Федерации, в отношении подземных водных объектов зоны специальной охраны					
17.	Зоны затопления и подтопления					
18.	Санитарно-защитная зона					
19.	Зона ограничений передающего радиотехнического объекта, являющегося объектом капитального строительства					
20.	Охранная зона геодезических пунктов государственной геодезической сети, нивелирных пунктов государственной нивелирной сети и гравиметрических пунктов государственной гравиметрической					

	сети					
21.	Рыбохозяйственная заповедная зона озера Байкал					

Требования к комплексному развитию Территории³

Таблица 1. Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с градостроительными регламентами, установленными Правилами землепользования и застройки _____, которые могут быть выбраны при реализации Решения о комплексном развитии Территории

Виды разрешенного использования земельных участков (наименование, код)	Виды разрешенного использования земельных участков (описание)	Виды разрешенного использования объектов капитального строительства (наименование объектов капитального строительства)

*В случае изменения кода/содержания вида разрешенного использования в течение срока действия решения о комплексном развитии территории применяются актуальные виды разрешенного использования.

Таблица 2. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах Территории

³ Указываются в соответствии с решением о комплексном развитии территории.

Приложение 6

к договору от _____ № _____

Форма отчетности застройщика о выполнении мероприятий по комплексному развитию Территории

№	Наименование мероприятия	Срок реализации мероприятия в соответствии с Договором	Фактический срок реализации мероприятия	Обоснование причины отклонения от предусмотренного договором срока (при наличии просрочки)	Мероприятия, планируемые к реализации в следующем отчетном периоде (квартал)	Возникающие проблемы (при наличии) и предложения по устранению проблем

_____».