



# ПРАВИТЕЛЬСТВО ТЮМЕНСКОЙ ОБЛАСТИ

## ПОСТАНОВЛЕНИЕ

19 декабря 2025 г.

№ 835-п

г. Тюмень

*О подготовке договора  
в целях развития социальной  
инфраструктуры  
Тюменской области*

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, в целях реализации Указа Президента Российской Федерации от 07.05.2024 № 309 «О национальных целях развития Российской Федерации на период до 2030 года и на перспективу до 2036 года», Послания Президента Российской Федерации Федеральному Собранию Российской Федерации от 29.02.2024, Стратегии социально-экономического развития Тюменской области до 2030 года, утвержденной Законом Тюменской области от 24.03.2020 № 23 «Об утверждении Стратегии социально-экономического развития Тюменской области до 2030 года», и государственных программ Тюменской области, принятых в развитие приоритетов государственной политики в сфере образования, здравоохранения, культуры:

1. Утвердить Порядок подготовки договора в целях развития социальной инфраструктуры Тюменской области согласно приложению № 1 к настоящему постановлению.

2. Утвердить Методику расчета размера участия в целях развития социальной инфраструктуры Тюменской области согласно приложению № 2 к настоящему постановлению.

3. Утвердить типовую (примерную) форму договора в целях развития социальной инфраструктуры Тюменской области согласно приложению № 3 к настоящему постановлению.

4. Установить, что при заключении договора в целях развития социальной инфраструктуры Тюменской области расчет потребности в объектах социальной инфраструктуры осуществляется в соответствии с региональными нормативами градостроительного проектирования, утвержденными постановлением Правительства Тюменской области от 19.03.2008 № 82-п «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования», и (или) местными нормативами градостроительного проектирования.

5. Настоящее постановление распространяет свое действие на правоотношения по социальному расчету количества мест хранения индивидуальных транспортных средств, указанному в пункте 2 приложения № 1 к настоящему постановлению, в случае заключения соглашения в целях оказания содействия в развитии социальной инфраструктуры Тюменской области и муниципального образования Тюменской области до принятия настоящего постановления.

Губернатор области



**А.В. Моор**

### **Порядок подготовки договора в целях развития социальной инфраструктуры Тюменской области**

1. Настоящий порядок разработан в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Градостроительным кодексом Российской Федерации, в целях реализации Указа Президента Российской Федерации от 07.05.2024 № 309 «О национальных целях развития Российской Федерации на период до 2030 года и на перспективу до 2036 года», Послания Президента Российской Федерации Федеральному Собранию Российской Федерации 29.02.2024, Стратегии социально-экономического развития Тюменской области до 2030 года, утвержденной Законом Тюменской области от 24.03.2020 № 23 «Об утверждении Стратегии социально-экономического развития Тюменской области до 2030 года», и государственных программ Тюменской области, принятых в развитие приоритетов государственной политики в сфере образования, здравоохранения, культуры, и определяет порядок подготовки договора в целях развития социальной инфраструктуры Тюменской области (далее – Порядок, Договор соответственно).

2. Порядок применяется при строительстве (реконструкции) объектов капитального строительства жилого назначения в соответствии с установленными в региональных нормативах градостроительного проектирования, утвержденных постановлением Правительства Тюменской области от 19.03.2008 № 82-п «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования» (далее – региональные нормативы градостроительного проектирования), и (или) местных нормативах градостроительного проектирования положениями о расчете количества мест хранения индивидуальных транспортных средств в случае заключения между Правительством Тюменской области, Администрацией муниципального образования Тюменской области и застройщиком (застройщиками) договора в целях развития социальной инфраструктуры Тюменской области или муниципального образования Тюменской области (далее – социальный расчет количества мест хранения индивидуальных транспортных средств).

В целях возможности осуществления строительства (реконструкции) объектов капитального строительства жилого назначения с применением социального расчета количества мест хранения индивидуальных транспортных средств положения Порядка по социальному расчету количества мест хранения индивидуальных транспортных средств применяются, в отношении застройщиков, указанных в пункте 4 Порядка, ранее заключивших соглашения в целях оказания содействия в развитии социальной инфраструктуры Тюменской области и муниципального образования Тюменской области (далее – Соглашение), в том числе в отношении застройщиков, не являющихся стороной Соглашения, но находящихся с ними в договорных отношениях по строительству объектов социальной инфраструктуры. При этом социальный расчет количества мест хранения индивидуальных транспортных средств применяется в отношении

муниципального образования Тюменской области, на территории которого осуществляется строительство (создание) объекта социальной инфраструктуры.

3. Уполномоченными органами, ответственными за обеспечение подготовки и реализации Договора в целях развития социальной инфраструктуры Тюменской области, являются Главное управление строительства Тюменской области (далее – Главное управление), профильные департаменты Тюменской области, реализующие государственные программы Тюменской области, принятые в развитие приоритетов государственной политики в сфере образования, здравоохранения, культуры (далее – профильный департамент), Департамент имущественных отношений Тюменской области (далее – Департамент) и администрации муниципальных образований Тюменской области, на территории которых планируется реализация Договора в целях развития социальной инфраструктуры Тюменской области (далее – Администрация).

4. Застройщик – лицо (лица), в том числе несколько лиц, заключивших соглашение в целях безвозмездного создания (строительства) объектов социальной инфраструктуры регионального или местного значения, в том числе их участники и (или) учредители, заинтересованные в безвозмездном создании (строительстве) объектов социальной инфраструктуры регионального или местного значения (далее – объекты социальной инфраструктуры) на территории муниципальных образований Тюменской области за счет собственных (привлеченных) средств в целях развития социальной инфраструктуры Тюменской области с применением социального расчета количества мест хранения индивидуальных транспортных средств при строительстве (реконструкции) объектов капитального строительства жилого назначения.

Нормативная потребность в объектах социальной инфраструктуры – минимальная потребность обеспеченности территории муниципальных образований Тюменской области объектами социальной инфраструктуры, возникающая при строительстве (реконструкции) объектов капитального строительства жилого назначения, в пределах границ которых расположен(ы) земельный(ые) участок(ки) застройщика, на котором(ых) планируется(ются) к строительству (реконструкции) объекты капитального строительства жилого назначения, рассчитанная в соответствии с региональными нормативами градостроительного проектирования и (или) местными нормативами градостроительного проектирования, и (или) документами территориального планирования, и (или) документацией по планировке территории (при наличии).

Иные понятия и термины, используемые в Порядке, применяются в значениях, определенных действующим законодательством.

5. Участие застройщика в развитии социальной инфраструктуры Тюменской области осуществляется в следующих формах:

а) безвозмездное финансирование мероприятий в целях развития социальной инфраструктуры муниципальных образований Тюменской области

за счет собственных (привлеченных) средств в порядке, предусмотренном муниципальными правовыми актами;

б) безвозмездное создание (строительство) за счет собственных (привлеченных) средств отдельно стоящего объекта социальной инфраструктуры или встроенно-пристроенных помещений в составе планируемого к строительству (реконструкции) объекта капитального строительства жилого назначения в целях размещения и эксплуатации объекта социальной инфраструктуры (включая внутреннюю отделку, инженерное технологическое оборудование, оборудование, обеспечивающее осуществление деятельности учреждения, соответствующее санитарным нормам и правилам, а также иным обязательным требованиям, позволяющим осуществлять эксплуатацию помещений, объекта в соответствии с видом разрешенного использования) и безвозмездная передача указанных объекта, помещений в собственность муниципального образования Тюменской области или государственную собственность Тюменской области в порядке, предусмотренном законодательством;

в) безвозмездное строительство за счет собственных (привлеченных) средств отдельно стоящего объекта социальной инфраструктуры (далее — Объект) в объеме не менее 30 процентов готовности Объекта (Объект считается имеющим 30 процентов готовности при 100-процентном устройстве фундамента, отмостки, входов в подвал (технический этаж), 100-процентном строительстве наружных стен; 100-процентном устройстве перекрытий, 100-процентном устройстве кровли, 100-процентном устройстве перегородок, внутренних стен, окон, крылец и наружных дверей, 100-процентном устройстве лестниц) в срок не более 4-х лет со дня заключения Договора в соответствии с Порядком, но не позднее окончания срока строительства (реконструкции), указанного в проектной документации для объектов капитального строительства жилого назначения, указанных в абзаце втором пункта 4 Порядка.

6. При участии застройщика в развитии социальной инфраструктуры в форме, указанной в подпункте «в» пункта 5 Порядка, застройщик:

6.1. Осуществляет за счет собственных (привлеченных) средств разработку и обеспечивает утверждение в соответствии с законодательством Российской Федерации изменений документации по планировке территории в целях определения границ земельного(ых) участка(ов), необходимого для размещения и эксплуатации Объекта (в случае, если в имеющейся на данную территорию документации по планировке территории не предусмотрена зона планируемого размещения Объекта).

6.2. Осуществляет действия по образованию земельного участка, необходимого для строительства и эксплуатации Объекта, обеспечивает проведение кадастровых работ, постановку на государственный кадастровый учет такого земельного участка до получения разрешения на строительство Объекта (в случае, если земельный участок необходимо образовать).

6.3. До получения разрешения на строительство Объекта разрабатывает задание на проектирование строительства Объекта, содержащее исходные данные, достаточные для разработки проектной

документации Объекта в соответствии с требованиями Положения о составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 16.02.2008 № 87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию», и обеспечивает его согласование с уполномоченными органами, указанными в пункте 3 Порядка.

6.4. На этапе проектирования Объекта до получения разрешения на строительство Объекта согласовывает с профильным департаментом, указанным в пункте 3 Порядка:

схему планировочной организации земельного участка, на котором планируется строительство Объекта, а также решения по благоустройству территории;

этажные планы с указанием размеров и экспликации помещений Объекта;

дизайн-проект интерьеров;

этажные планы расстановки мебели и технологического оборудования;

перечни мебели и технологического оборудования;

ведомость отделки помещений и покрытия полов.

6.5. Согласовывает с Главным управлением материалы, изделия, конструкции, инженерное оборудование, предусмотренные пунктом 21.1 задания застройщика или технического заказчика на проектирование объекта капитального строительства, строительство, реконструкция, капитальный ремонт которого осуществляются с привлечением средств бюджетной системы Российской Федерации, утвержденного приказом Минстроя России от 21.04.2022 № 307/пр «Об утверждении Формы задания застройщика или технического заказчика на проектирование объекта капитального строительства, строительство, реконструкция, капитальный ремонт которого осуществляются с привлечением средств бюджетной системы Российской Федерации».

6.6. Согласовывает проектную документацию с организациями, выдавшими технические условия на подключение Объекта.

6.7. Обеспечивает за счет собственных (привлеченных) средств разработку проектной, рабочей документации в соответствии с требованиями строительных норм, правил и стандартов, санитарно-эпидемиологическими требованиями и нормативами градостроительного проектирования, заданием на проектирование строительства Объекта, разработанным застройщиком и согласованным в соответствии с подпунктом 6.3 пункта 6 Порядка, выполнение инженерных изысканий, проведение государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, в том числе в части проверки достоверности определения сметной стоимости строительства Объекта.

6.8. Обеспечивает получение технических условий на подключение Объекта к сетям инженерно-технического обеспечения.

6.9. Обеспечивает получение разрешения на строительство Объекта не позднее даты получения разрешения на строительство (реконструкцию) объекта капитального строительства жилого назначения, в случае строительства (реконструкции) жилого комплекса – не позднее даты получения разрешения на строительство (реконструкцию) последнего объекта капитального строительства жилого назначения в его составе.

6.10. Обеспечивает осуществление строительства Объекта в объеме не менее 30 процентов готовности Объекта в соответствии с подпунктом «в» пункта 5 Порядка.

6.11. Обеспечивает заключение договора на оказание услуг по исполнению функций строительного контроля за выполнением подрядных работ по строительству Объекта с государственным казенным учреждением Тюменской области «Управление капитального строительства» не позднее 2 месяцев с даты получения разрешения на строительство Объекта.

6.12. Обеспечивает регистрацию права собственности на Объект в срок, указанный в подпункте «в» пункта 5 Порядка, и безвозмездно передает проектную документацию, разработанную в соответствии с подпунктом 6.7 пункта 6 Порядка, Объект с земельным участком под Объектом и необходимым для его обслуживания (в случае, если земельный участок принадлежит застройщику на праве собственности) в государственную собственность Тюменской области не позднее 2 месяцев с даты государственной регистрации права собственности на Объект.

В случае, если земельный участок, за исключением земельных участков, находящихся в государственной собственности Тюменской области, не принадлежит застройщику на праве собственности, застройщик обеспечивает на безвозмездной основе передачу такого земельного участка под Объектом и необходимого для его обслуживания в государственную собственность Тюменской области не позднее 3 месяцев с даты государственной регистрации права собственности на Объект.

6.13. Обеспечивает безвозмездное отчуждение в государственную собственность Тюменской области в лице государственного казенного учреждения Тюменской области «Управление капитального строительства» исключительных прав на результаты интеллектуальной деятельности, созданные при выполнении проектных и изыскательских работ по Объекту, а также имущественных прав на техническую, рабочую, проектную, программную и иную документацию и материалы, относящиеся к использованию результатов интеллектуальной деятельности (сопутствующая документация), а также проектной, рабочей документации и результатов инженерных изысканий, положительного заключения государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, разрешения на строительство в срок не позднее 2 месяцев с даты государственной регистрации права собственности на Объект.

6.14. Застройщик обязан передать Объект, качество которого соответствует условиям Договора, требованиям проектной документации и градостроительных регламентов, а также действующему законодательству.

Гарантийный срок для проектной документации и Объекта устанавливается Договором и не может составлять менее чем пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта в государственную собственность Тюменской области.

6.15. Осуществляет на безвозмездной основе передачу жилых помещений в собственность Тюменской области (в случае, указанном в абзаце втором подпункта 9.1 пункта 9 Порядка).

7. В целях заключения Договора застройщик направляет в Администрацию запрос о нормативной потребности в объектах социальной инфраструктуры согласно документам территориального планирования или документации по планировке территории (при наличии), или региональным нормативам градостроительного проектирования и (или) местным нормативам градостроительного проектирования (далее – запрос застройщика о нормативной потребности).

В запросе застройщика о нормативной потребности застройщик указывает планируемую форму участия в развитии социальной инфраструктуры Тюменской области, предусмотренную в пункте 5 Порядка, адрес (местоположение) земельного(ых) участка(ов), на котором(ых) планируется строительство (реконструкция) объектов капитального строительства жилого назначения, общий объем жилой площади, планируемой к строительству (реконструкции), расчетный период строительства Объекта, не превышающий срок, предусмотренный подпунктом «в» пункта 5 Порядка, в случае выбора указанной в данном подпункте формы участия в развитии социальной инфраструктуры Тюменской области.

Объекты, которые необходимо построить застройщику должны содержаться в перечне объектов социальной инфраструктуры, рекомендуемых к строительству на территории муниципального образования, разработанном в муниципальном образовании в целях реализации Порядка (далее – муниципальный перечень объектов).

8. Администрация в течение 45 календарных дней со дня регистрации запроса застройщика о нормативной потребности рассматривает его и определяет форму участия застройщика в развитии социальной инфраструктуры, предусмотренную пунктом 5 Порядка, в порядке, предусмотренном муниципальным правовым актом с учетом нормативной потребности в объектах социальной инфраструктуры, определенной в муниципальном перечне объектов, а также:

8.1. Подготавливает и направляет застройщику проект Договора в случае участия застройщика в развитии социальной инфраструктуры в формах, указанных в подпунктах «а» и «б» пункта 5 Порядка, и осуществляет дальнейшее взаимодействие с застройщиком в соответствии с муниципальными правовыми актами.

8.2. Подготавливает и направляет в Главное управление информацию о планируемом застройщиком строительстве Объекта в целях участия в развитии социальной инфраструктуры в случае участия застройщика в развитии социальной инфраструктуры в форме, указанной в подпункте «в»

пункта 5 Порядка, содержащую количество и виды Объектов, которые необходимо построить застройщику в соответствии с муниципальным перечнем объектов, а также размер финансирования, предусмотренный абзацем вторым настоящего подпункта.

Объекты, которые необходимо построить застройщику, определяются в пределах размера финансирования, рассчитанного Администрацией в соответствии с муниципальным правовым актом.

9. Главное управление в течение 45 календарных дней со дня регистрации информации, указанной в подпункте 8.2 пункта 8 Порядка, рассчитывает размер участия в целях развития социальной инфраструктуры Тюменской области в строительстве Объекта в соответствии с Методикой расчета размера участия в целях развития социальной инфраструктуры Тюменской области, указанной в приложении № 2 к настоящему постановлению (далее – Методика) и:

9.1. В случае, если рассчитанного Администрацией размера финансирования достаточно для строительства Объекта в объеме, указанном в подпункте «в» пункта 5 Порядка, Главное управление подготавливает и направляет застройщику проект Договора по форме согласно приложению № 3 к настоящему постановлению для подписания и уведомляет Администрацию о результатах рассмотрения запроса застройщика о нормативной потребности.

В случае, если размер участия в целях развития социальной инфраструктуры Тюменской области, рассчитанный в соответствии с Методикой, ниже размера финансирования, рассчитанного Администрацией, в проекте Договора также указывается площадь жилых помещений, подлежащих безвозмездной передаче в собственность Тюменской области, для реализации жилищных прав граждан в соответствии с Законом Тюменской области от 07.10.1999 № 137 «О порядке учета граждан, нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых им по договорам социального найма, и предоставления жилых помещений в Тюменской области».

Жилые помещения, предусмотренные абзацем вторым настоящего подпункта, не подлежат безвозмездной передаче в собственность Тюменской области, если разница между размером участия в целях развития социальной инфраструктуры Тюменской области, рассчитанным в соответствии с Методикой, и размером финансирования, рассчитанным Администрацией, менее размера стоимости одного жилого помещения.

Стоимость жилых помещений рассчитывается на дату заключения Договора и не должна превышать разницу между размером финансирования, рассчитанным Администрацией, и размером участия в целях развития социальной инфраструктуры Тюменской области, рассчитанным в соответствии с Методикой.

Расчет стоимости жилых помещений осуществляется исходя из стоимости 1 квадратного метра общей площади жилого помещения по муниципальным образованиям Тюменской области, утвержденной Главным

управлением в соответствии с Методикой определения стоимости 1 квадратного метра общей площади жилого помещения по муниципальным образованиям Тюменской области, утвержденной Правительством Тюменской области.

9.2. В случае, если рассчитанного Администрацией размера финансирования недостаточно для строительства Объекта в объеме, указанном в подпункте «в» пункта 5 Порядка, Главное управление направляет об этом уведомление застройщику и в Администрацию.

Застройщик в течение 30 календарных дней со дня поступления уведомления, предусмотренного абзацем первым настоящего подпункта, направляет в Главное управление уведомление о согласии осуществить строительство Объекта в объеме, указанном в подпункте «в» пункта 5 Порядка, в размере, превышающем рассчитанный Администрацией размер финансирования, с указанием полного размера финансирования. Главное управление подготавливает и направляет застройщику проект Договора по форме согласно приложению № 3 к настоящему постановлению для подписания и уведомляет об этом Администрацию.

В случае непоступления уведомления, указанного в абзаце втором настоящего подпункта, застройщик считается отказавшимся от осуществления строительства Объекта в объеме, указанном в подпункте «в» пункта 5 Порядка.

10. Подписанный застройщиком Договор направляется им в течение 10 календарных дней со дня получения проекта Договора в Администрацию для рассмотрения и подписания в порядке, предусмотренном муниципальными правовыми актами.

11. Подписанный Администрацией Договор направляется в течение 10 календарных дней со дня получения проекта Договора для рассмотрения и подписания в Главное управление. Главное управление рассматривает проект Договора, осуществляет его согласование и подписание в соответствии с Регламентом Правительства Тюменской области, утвержденным постановлением Правительства Тюменской области от 20.09.2007 № 220-п.

12. Внесение изменений в Договор осуществляется посредством заключения дополнительного соглашения к Договору в случае внесения застройщиком изменений в проектную документацию объекта капитального строительства жилого назначения или жилого комплекса, в результате которых изменяются показатели нормативной потребности в социальных объектах, а также в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством. При этом, в случае уменьшения технико-экономических показателей объекта капитального строительства жилого назначения или жилого комплекса размер финансирования, рассчитанный Администрацией, и размер участия в целях развития социальной инфраструктуры Тюменской области не изменяются.

Заключение дополнительного соглашения к Договору осуществляется в порядке, предусмотренном Порядком для заключения Договора.

13. В целях обеспечения исполнения обязательств застройщика по строительству Объекта в срок, предусмотренный Договором, застройщик предоставляет обеспечение исполнение Договора одним из способов обеспечения обязательств, предусмотренных подпунктами 13.1 и 13.2 настоящего пункта. Способ обеспечения исполнения Договора определяется застройщиком самостоятельно. Для обеспечения обязательств застройщик предоставляет в уполномоченные органы, указанные в пункте 3 Порядка, следующие документы:

13.1. В Главное управление безотзывную банковскую гарантию (далее – Гарантия), которая должна соответствовать условиям, предусмотренным Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд», а также дополнительным требованиям к независимой гарантии, используемой для целей Федерального закона «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд», утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 08.11.2013 № 1005 «О независимых гарантиях, используемых для целей Федерального закона «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд», бенефициаром по которой выступает Главное управление.

Размер Гарантии должен быть не меньше размера финансирования, рассчитанного Администрацией в соответствии с подпунктом 8.2 пункта 8 Порядка, либо полного размера финансирования, указанного застройщиком в соответствии с абзацем вторым подпункта 9.2 пункта 9 Порядка. В случае предоставления новой Гарантии размер должен быть не менее размера первоначальной Гарантии.

Гарантия представляется застройщиком в Главное управление в течение 15 календарных дней после дня ее выдачи Гарантом, но не позднее 3 месяцев с даты заключения Договора.

За нарушение застройщиком срока предоставления Гарантии, указанного в абзаце третьем настоящего подпункта, застройщиком в пользу Главного управления подлежит уплата пени в размере 0,1% от денежной суммы, подлежащей выплате по Гарантии, за каждый день просрочки начиная со дня окончания трехмесячного периода, указанного в абзаце третьем настоящего пункта.

13.2 В Департамент договор залога (ипотеки) земельного участка, которым должны быть предусмотрены, в том числе следующие условия:

- запрет на возведение каких-либо наземных и (или) подземных объектов недвижимости, в том числе зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, без письменного согласия Департамента;
- запрет на ухудшение качественных и (или) количественных характеристик земельного участка, в том числе изъятие грунта, приводящих к ухудшению предмета залога (ипотеки);

- сумма денежных средств, уплата застройщиком которых обеспечивается Департаменту по договору залога (ипотеки) земельного участка (в случае неисполнения застройщиком своих обязательств) должна быть не менее размера финансирования, рассчитанного Администрацией в соответствии с подпунктом 8.2 пункта 8 Порядка.

В целях подготовки проекта договора залога (ипотеки) земельного участка правообладателем (правообладателями) в Департамент должны быть представлены:

- градостроительный план земельного участка, предлагаемого в качестве предмета залога (ипотеки), выданный не ранее чем за 15 календарных дней до даты направления проекта договора залога (ипотеки) земельного участка в Департамент;

- отчет об оценке рыночной стоимости земельного участка, предлагаемого в качестве предмета залога (ипотеки), соответствующий требованиям Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и составленный не ранее 4 месяцев до даты направления проекта договора залога (ипотеки) земельного участка в Департамент.

Земельный участок, предлагаемый в качестве предмета залога (ипотеки), на дату заключения договора залога (ипотеки) и государственной регистрации указанного договора должен соответствовать следующим требованиям:

- земельный участок должен находиться исключительно в собственности застройщика не менее 3 лет. При этом, в отношении земельного участка, предлагаемого в качестве предмета залога (ипотеки), должны отсутствовать аресты, запреты на совершение определенных действий с таким земельным участком, залоги; он не должен входить в конкурсную массу по делам о банкротстве; в отношении него должны отсутствовать иные ограничения (обременения), препятствующие возможности удовлетворения денежных требований Департамента к застройщику в размере не менее размера финансирования, рассчитанного Администрацией в соответствии с подпунктом 8.2 пункта 8 Порядка.

Земельный участок, предлагаемый в качестве предмета залога (ипотеки), не должен быть предметом судебных споров, а также предметом споров в третейских судах. У застройщика должны отсутствовать какие-либо обязательства по оплате стоимости земельного участка, предлагаемого в качестве предмета залога (ипотеки), перед его предыдущими собственниками или иными лицами;

- земельный участок должен относиться к категории земель «земли населенных пунктов»;

- земельный участок должен иметь один из следующих видов разрешенного использования: «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)», «Малозэтажная многоквартирная жилая застройка», «Среднеэтажная жилая застройка», «Блокированная жилая застройка», «Для индивидуального жилищного строительства»;

- земельный участок не должен быть расположен в зонах с особыми условиями использования территорий, препятствующих возможности использования соответствующего земельного участка в соответствии с видом его разрешенного использования;

- на земельном участке не должно быть расположено каких-либо наземных и (или) подземных объектов недвижимости, в том числе зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства;

- площадь и ширина земельного участка должны соответствовать минимальной площади и минимальной ширине земельного участка, установленным градостроительным регламентом территориальной зоны, в которой расположен такой земельный участок для вида его разрешенного использования. При этом, вид разрешенного использования земельного участка должен относиться к основным видам разрешенного использования, предусмотренным градостроительным регламентом территориальной зоны, в которой расположен земельный участок;

- к земельному участку должен быть обеспечен свободный проход и проезд через земельные участки (земли) общего пользования, не находящиеся в частной собственности, без необходимости установления сервитутов для указанных целей;

- рыночная стоимость земельного участка (земельных участков) должна быть не менее размера финансирования, рассчитанного Администрацией в соответствии с подпунктом 8.2 пункта 8 Порядка.

Залогодержателем по договору залога (ипотеки) земельного участка должен выступать Департамент.

### **Методика расчета размера участия в целях развития социальной инфраструктуры Тюменской области**

Порядок расчета размера участия в целях создания (строительства) объекта, предусмотренного подпунктом «в» пункта 5 приложения № 1 к настоящему постановлению (далее - Объект).

1. В случае, когда требуемое количество мест в Объекте (далее – наполняемость) совпадает по наполняемости с реализованным за счет бюджетных средств объектом социальной инфраструктуры:

$$Y_u = Y_f + Y_k, \text{ где}$$

$Y_u$  – стоимость участия в строительстве Объекта в целях развития социальной инфраструктуры (искомое значение);

$Y_f$  – стоимость строительства фундаментов реализованного за счет бюджетных средств объекта социальной инфраструктуры в ценах расчетного периода строительства, указанного в пункте 7 приложения № 1 настоящего постановления (далее - расчетный период);

$Y_k$  – стоимость строительства коробки (отмостки, входов в подвал (технический этаж), наружных стен, перекрытий, кровли, перегородок, внутренних стен, окон, крылец, наружных дверей, лестниц) реализованного за счет бюджетных средств объекта социальной инфраструктуры в ценах расчетного периода.

2. В случае, когда требуемая наполняемость не совпадает с наполняемостью реализованного за счет бюджетных средств объекта социальной инфраструктуры (находится в промежутке наполняемости реализованных объектов социальной инфраструктуры)

$$Y_u = Y_f + Y_k, \text{ где}$$

$Y_u$  – стоимость участия в строительстве Объекта в целях развития социальной инфраструктуры (искомое значение);

$Y_f$  – стоимость строительства фундаментов Объекта;

$Y_k$  – стоимость строительства коробки (отмостки, входов в подвал (технический этаж), наружных стен, перекрытий, кровли, перегородок, внутренних стен, окон, крылец, наружных дверей, лестниц) Объекта;

$$Y_f = Y_{f1} + \frac{(X - X_1) * (Y_{f2} - Y_{f1})}{X_2 - X_1}, \text{ где}$$

$X$  – количество мест в Объекте, стоимость участия в строительстве которого необходимо рассчитать (заданное значение);

$Y_{f1}$  – стоимость строительства фундаментов реализованного за счет бюджетных средств объекта социальной инфраструктуры в ценах расчетного

периода с наиболее приближенным минимальным значением наполняемости к заданному значению;

$Y_{ф2}$  – стоимость строительства фундаментов реализованного за счет бюджетных средств объекта социальной инфраструктуры в ценах расчетного периода с наиболее приближенным максимальным значением наполняемости к заданному значению;

$X_1$  – количество мест в реализованном за счет бюджетных средств объекте социальной инфраструктуры, стоимость строительства фундаментов которого предусмотрена значением  $Y_{ф1}$ ;

$X_2$  – количество мест в реализованном за счет бюджетных средств объекте социальной инфраструктуры, стоимость строительства фундаментов которого предусмотрена значением  $Y_{ф2}$ ;

$$Y_k = Y_{k1} + \frac{(X - X_1) * (Y_{k2} - Y_{k1})}{X_2 - X_1}, \text{ где}$$

$X$  – количество мест в Объекте, стоимость участия в строительстве которого необходимо рассчитать (заданное значение);

$Y_{k1}$  – стоимость строительства коробки (отмостки, входов в подвал (технический этаж), наружных стен, перекрытий, кровли, перегородок, внутренних стен, окон, крылец, наружных дверей, лестниц) реализованного за счет бюджетных средств объекта социальной инфраструктуры в ценах расчетного периода с наиболее приближенным минимальным значением наполняемости к заданному значению;

$Y_{k2}$  – стоимость строительства коробки (отмостки, входов в подвал (технический этаж), наружных стен, перекрытий, кровли, перегородок, внутренних стен, окон, крылец, наружных дверей, лестниц) реализованного за счет бюджетных средств объекта социальной инфраструктуры в ценах расчетного периода с наиболее приближенным максимальным значением наполняемости к заданному значению;

$X_1$  – количество мест в реализованном за счет бюджетных средств объекте социальной инфраструктуры, стоимость строительства коробки которого предусмотрена значением  $Y_{k1}$ ;

$X_2$  – количество мест в реализованном за счет бюджетных средств объекте социальной инфраструктуры, стоимость строительства коробки которого предусмотрена значением  $Y_{k2}$ ;

3. В случае, когда требуемая наполняемость превышает или менее наполняемости реализованного за счет бюджетных средств объекта социальной инфраструктуры:

$$Y_u = X * K, \text{ где}$$

$Y_u$  – стоимость участия в строительстве Объекта в целях развития социальной инфраструктуры (искомое значение);

$X$  – количество мест в Объекте, стоимость участия в строительстве которого необходимо рассчитать (заданное значение);

К – коэффициент стоимости фундаментов и коробки (отмостки, входов в подвал (технический этаж), наружных стен, перекрытий, кровли, перегородок, внутренних стен, окон, крылец, наружных дверей, лестниц) в расчете на одно место;

$$K = \frac{Y_{\phi 1} + Y_{k1}}{X1}, \text{ где}$$

$Y_{\phi 1}$  – стоимость строительства фундаментов реализованного за счет бюджетных средств объекта социальной инфраструктуры в ценах расчетного периода с наиболее приближенным значением наполняемости к заданному значению;

$Y_{k1}$  – стоимость строительства коробки (отмостки, входов в подвал (технический этаж), наружных стен, перекрытий, кровли, перегородок, внутренних стен, окон, крылец, наружных дверей, лестниц) реализованного за счет бюджетных средств объекта социальной инфраструктуры в ценах расчетного периода с наиболее приближенным значением наполняемости к заданному значению;

$X1$  – количество мест в реализованном за счет бюджетных средств объекте социальной инфраструктуры, стоимость строительства фундамента и коробки которого предусмотрена значениями  $Y_{\phi 1}$  и  $Y_{k1}$ .

ТИПОВАЯ (ПРИМЕРНАЯ) ФОРМА  
ДОГОВОРА В ЦЕЛЯХ РАЗВИТИЯ СОЦИАЛЬНОЙ  
ИНФРАСТРУКТУРЫ ТЮМЕНСКОЙ ОБЛАСТИ

№ \_\_\_\_\_ «\_\_\_» \_\_\_\_\_ года

Правительство Тюменской области, именуемое в дальнейшем  
«Правительство», в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_,  
Администрация \_\_\_\_\_, именуемая в дальнейшем «Администрация»,  
в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_,  
и \_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в  
лице \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_, далее  
совместно именуемые «Стороны», заключили на добровольной основе  
настоящий Договор о нижеследующем:

**1. Предмет Договора**

Предметом Договора является сотрудничество Сторон в пределах  
имеющихся компетенций в целях оказания содействия в развитии социальной  
инфраструктуры Тюменской области при строительстве (реконструкции)  
объекта капитального строительства жилого назначения (комплекса объектов  
капитального строительства жилого назначения):

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

в границах земельного(ых) участка(ов) с кадастровым(ми)  
номером(ами): \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

с параметрами:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

путем строительства объекта(ов) социальной инфраструктуры,  
регионального или местного значения (далее - Объект)

\_\_\_\_\_

(указывается вид(ы) Объекта(ов), его(их) характеристики) в виде  
отдельно стоящего(их) объекта(ов) за счет собственных (привлеченных)  
средств застройщика в границах земельного(ых) участка(ов) с  
кадастровым(ми) номером(ами):

\_\_\_\_\_

Взаимодействие осуществляется путем принятия Сторонами  
организационных, правовых мер.

Если в процессе реализации сотрудничества возникает необходимость  
в организации конкретных мероприятий, выполнении конкретных

работ/оказании услуг или урегулировании каких-либо взаимоотношений между Сторонами, Стороны при достижении соответствующей договоренности будут взаимодействовать на основании отдельных договоров и соглашений, заключаемых в рамках действующего законодательства Российской Федерации.

## 2. Обязанности Сторон

### 2.1. Застройщик обязуется:

2.1.1. Осуществить за счет собственных (привлеченных) средств разработку в соответствии с действующим законодательством изменений документации по планировке территории

---

в целях определения границ земельного(ых) участка(ов), необходимого(ых) для размещения и эксплуатации Объекта <1>.

2.1.2. Осуществить действия по образованию земельного(ых) участка(ов) для строительства и эксплуатации Объекта, обеспечить выполнение кадастровых работ в отношении образованного(ых) земельного(ых) участка(ов) и его(их) постановку на государственный кадастровый учет до получения разрешения на строительство Объекта <2>

2.1.3. До получения разрешения на строительство Объекта разработать задание на проектирование строительства Объекта, содержащее исходные данные, достаточные для подготовки проектной документации Объекта в соответствии с требованиями Положения о составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 16.02.2008 № 87, и обеспечить не позднее \_\_\_\_\_ его согласование с уполномоченными органами Правительства и Администрации, определенными Правительством и Администрацией в настоящем Договоре;

2.1.4. На этапе проектирования Объекта до получения разрешения на строительство Объекта согласовать с профильным департаментом, осуществляющим полномочия в сфере предполагаемого строительства Объекта:

схему планировочной организации земельного участка, на котором планируется строительство Объекта, а также решения по благоустройству территории;

этажные планы с указанием размеров и экспликации помещений Объекта;

дизайн-проект интерьеров;

этажные планы расстановки мебели и технологического оборудования;

перечни мебели и технологического оборудования;

ведомость отделки помещений и покрытия полов.

2.1.4.1. Согласовать с Главным управлением строительства Тюменской области материалы, изделия, конструкции, инженерное оборудование,

предусмотренные пунктом 21.1 задания застройщика или технического заказчика на проектирование объекта капитального строительства, строительство, реконструкция, капитальный ремонт которого осуществляются с привлечением средств бюджетной системы Российской Федерации, утвержденного приказом Минстроя России от 21.04.2022 № 307/пр «Об утверждении Формы задания застройщика или технического заказчика на проектирование объекта капитального строительства, строительство, реконструкция, капитальный ремонт которого осуществляются с привлечением средств бюджетной системы Российской Федерации».

2.1.4.2. Согласовать проектную документацию с организациями, выдавшими технические условия на подключение Объекта.

2.1.5. Обеспечить за счет собственных (привлеченных) средств подготовку проектной, рабочей документации в соответствии с требованиями строительных норм, правил и стандартов, санитарно-эпидемиологическими требованиями и нормативами градостроительного проектирования, заданием на проектирование строительства Объекта, разработанным и согласованным застройщиком в соответствии с пунктом 2.1.3 Договора, выполнение инженерных изысканий, проведение государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, в том числе в части проверки достоверности определения сметной стоимости строительства Объекта.

2.1.6. Обеспечить получение технических условий на подключение Объекта к сетям инженерно-технического обеспечения.

2.1.7. Обеспечить получение разрешения на строительство Объекта не позднее даты получения разрешения на строительство (реконструкцию) объекта капитального строительства жилого назначения либо последнего объекта капитального строительства жилого назначения в составе жилого комплекса.

2.1.8. Обеспечить заключение договора на оказание услуг по исполнению функций строительного контроля за выполнением подрядных работ по строительству Объекта с государственным казенным учреждением Тюменской области «Управление капитального строительства» не позднее 2 месяцев с даты получения разрешения на строительство Объекта.

2.1.9. Обеспечить строительство Объекта в объеме:

- не менее 30 процентов готовности Объекта (Объект считается имеющим 30 процентов готовности при 100-процентном устройстве фундамента, отмостки, входов в подвал (технический этаж), 100-процентном строительстве наружных стен; 100-процентном устройстве перекрытий, 100-процентном устройстве кровли, 100-процентном устройстве перегородок, внутренних стен, окон, крылец и наружных дверей, 100-процентном устройстве лестниц) в срок не более 4 лет со дня заключения договора, но не позднее окончания срока строительства, указанного в проектной документации для объектов жилищного строительства.

2.1.10. Обеспечить регистрацию права собственности на Объект в срок, указанный в подпункте 2.1.9 пункта 2.1 Договора, и безвозмездно передать

проектную документацию, разработанную в соответствии с подпунктом 2.1.5 пункта 2.1 Договора, Объект с земельным участком под Объектом и необходимым для его обслуживания в государственную собственность Тюменской области не позднее 2 месяцев с даты государственной регистрации <3>.

Обеспечить на безвозмездной основе передачу такого земельного участка под Объектом и необходимого для его обслуживания в государственную собственность Тюменской области не позднее 3 месяцев с даты государственной регистрации права собственности на Объект <4>.

2.1.11. Обеспечить безвозмездное отчуждение в государственную собственность Тюменской области в лице государственного казенного учреждения Тюменской области «Управление капитального строительства» исключительных прав на результаты интеллектуальной деятельности, созданные при выполнении проектных и изыскательских работ по Объекту, а также имущественных прав на техническую, рабочую, проектную, программную и иную документацию и материалы, относящиеся к использованию результатов интеллектуальной деятельности (сопутствующая документация), а также проектной, рабочей документации и результатов инженерных изысканий, положительного заключения государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, разрешения на строительство в срок не позднее 2 месяцев с даты государственной регистрации права собственности на Объект.

2.1.12. Обеспечить на безвозмездной основе передачу жилых помещений в собственность Тюменской области в объемах и сроки, определенных приложением к настоящему Договору <5>.

2.1.13. Застройщик вправе исполнить свои обязательства по строительству Объекта досрочно.

2.2. Администрация обязуется:

2.2.1. Рассматривать возможность оказания застройщику содействия в реализации договора по вопросам, входящим в компетенцию Администрации.

2.2.2. Рассматривать в соответствии с действующим законодательством возможность предоставления застройщику по договору аренды без проведения торгов земельного участка в целях строительства Объекта на срок исполнения обязательства, установленного подпунктом 2.1.9 пункта 2.1 Договора <6>.

2.2.3. Обеспечивать подготовку предложения о передаче земельного участка из муниципальной собственности в государственную собственность Тюменской области в соответствии с действующим законодательством, при этом земельный участок не должен быть обременен правами третьих лиц <7>.

2.2.4. После передачи земельного участка, Объекта и сетей инженерно-технического обеспечения в муниципальную собственность \_\_\_\_\_ обеспечивать их эксплуатацию в соответствии с целевым назначением.

2.2.5. Обеспечивать оснащение Объекта необходимым оборудованием.

2.3. Правительство обязуется:

2.3.1. Рассматривать возможность оказания застройщику содействия в реализации Договора по вопросам, входящим в компетенцию Правительства.

2.3.2. С учетом требований бюджетного законодательства Российской Федерации о принятии бюджетных обязательств в рамках утвержденных бюджетных ассигнований и (или) лимитов бюджетных обязательств рассматривать вопросы финансирования обязательств Правительства, указанных в Договоре в целях обеспечения их реализации.

2.3.3. Обеспечивать принятие в государственную собственность Тюменской области земельного участка (в случае необходимости принятия земельного участка).

2.3.4. Обеспечивать принятие в государственную собственность Тюменской области Объекта, построенного застройщиком.

2.3.5. Обеспечивать в рамках обязательств, предусмотренных договорами технологического присоединения (подключения) Объекта, строительство (реконструкцию) и ввод в эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для эксплуатации Объекта.

2.3.6. Обеспечивать завершение строительства Объекта и ввод Объекта в эксплуатацию в срок не более 4-х лет со дня передачи Объекта в государственную собственность Тюменской области.

2.3.7. Обеспечивать передачу земельного участка и введенных в эксплуатацию Объекта и сетей инженерно-технического обеспечения в собственность муниципального образования \_\_\_\_\_ в соответствии с действующим законодательством.

2.3.8. Обеспечить осуществление мероприятий по приему жилых помещений, указанных в пункте 2.1.12 настоящего Договора, в собственность Тюменской области.

### **3. Обеспечение обязательств застройщика и гарантийные обязательства**

3.1. Обязательства застройщика по Договору обеспечиваются \_\_\_\_\_. <8>

3.2. Срок предоставления застройщиком обеспечения по Договору составляет \_\_\_\_\_; <9>

3.3. Гарантийный срок для проектной документации и Объекта составляет \_\_\_\_\_. <10>

### **4. Ответственность Сторон**

4.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему договору виновная Сторона несет ответственность по принятым на себя обязательствам в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4.2. Сторона не несет ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение другой Стороной обязательств по настоящему договору перед третьими лицами.

## 5. Заключительные положения

5.1. Договор вступает в силу со дня его подписания Сторонами и действует до фактического (полного) исполнения Сторонами возложенных на них обязательств.

5.2. Изменения и дополнения к договору подготавливаются в соответствии с действующим законодательством и оформляются дополнительными соглашениями, которые являются неотъемлемой частью договора.

5.3. Договор составлен в трех экземплярах, которые имеют одинаковую юридическую силу, один экземпляр — для застройщика, второй — для Правительства, третий - для Администрации (количество экземпляров может быть увеличено в случае, если со стороны застройщика договор заключают несколько лиц).

5.4. Во всем, что не урегулировано договором, Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.

5.5. Исполнительными органами Тюменской области, ответственными в пределах имеющейся компетенции за реализацию Договора со стороны Правительства Тюменской области, является Главное управление строительства Тюменской области, Департамент имущественных отношений Тюменской области, профильные департаменты Тюменской области, реализующие государственные программы Тюменской области, принятые в развитие приоритетов государственной политики в сфере образования, здравоохранения, культуры.

5.6. Все споры и разногласия, возникающие по Договору, разрешаются путем переговоров между Сторонами. В случае невозможности разрешения разногласий путем переговоров они подлежат рассмотрению в Арбитражном суде Тюменской области в порядке, установленном действующим законодательством.

## 6. Подписи Сторон

Правительство	Застройщик	Администрация
Адрес	Адрес	Адрес
ИНН	ИНН	ИНН
Должность	Должность	Должность
ФИО	ФИО	ФИО

<1> Данный пункт подлежит включению в случае, если требуются изменения в документацию по планировке территории;

<2> Данный пункт подлежит включению в случае, если земельный(ые) участок(ки) необходимо образовать;

- <3> Данный пункт подлежит включению в случае, если земельный участок принадлежит застройщику на праве собственности;
- <4> Данный пункт подлежит включению в случае, если земельный участок, за исключением земельных участков, находящихся в государственной собственности Тюменской области, не принадлежит застройщику на праве собственности;
- <5> Данный подпункт подлежит включению в случае, указанном в абзаце втором подпункта 9.1 пункта 9 Порядка, с указанием требований к помещениям, количеству комнат, площади, стоимости, количеству жилых помещений и срок их передачи);
- <6> Данный пункт подлежит включению в случае необходимости предоставления земельного участка;
- <7> Данный пункт подлежит включению в случае необходимости передачи земельного участка;
- <8> Данный пункт заполняется в соответствии с разделом 13 Порядка в зависимости от выбранного застройщиком способа обеспечения исполнения Договора;
- <9> Срок предоставления застройщиком обеспечения по Договору определяется в зависимости от выбранного застройщиком способа обеспечения исполнения Договора и устанавливается согласно п.п. 13.1, 13.2 пункта 13 Порядка;
- <10> Гарантийный срок не может составлять менее чем пять лет со дня передачи Объекта в государственную собственность Тюменской области.

Приложение к  
 Типовой (примерной) форме договора  
 в целях развития социальной инфраструктуры  
 Тюменской области

**ПЕРЕЧЕНЬ**

жилых помещений, подлежащих безвозмездной передаче в  
 собственность Тюменской области

N п/п	Количество комнат	Общая площадь	Стоимость жилого помещения	Срок передачи жилого помещения
<b>Итого</b>				

**Подписи Сторон**

<b>Правительство</b>	<b>Застройщик</b>	<b>Администрация</b>
Адрес	Адрес	Адрес
ИНН	ИНН	ИНН
Должность	Должность	Должность
ФИО	ФИО	ФИО