НОВОКУБАНСКИЙ РАЙОН

АДМИНИСТРАЦИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ

НОВОКУБАНСКИЙ РАЙОН

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

19 марта 2018 года № 291 г. Новокубанск

**Об утверждении положения о принятии решения о развитии застроенной территории и организации проведения аукционов на право заключения договора о развитии застроенной территории в муниципальном образовании Новокубанский район и заключение договора о развитии застроенной территории**

В соответствии с [Градостроительным кодексом Российской Федерации](http://docs.cntd.ru/document/901919338), [Жилищным кодексом Российской Федерации](http://docs.cntd.ru/document/901919946), Земельным кодексом Российской Федерации, Постановлением Правительства Российской Федерации от 28 января 2006 № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу», руководствуясь уставом муниципального образования Новокубанский район, п о с т а н о в л я ю:

1. Утвердить:

1) положение о принятии решения о развитии застроенной территории и организации проведения аукционов на право заключения договора о развитии застроенной территории в муниципальном образовании Новокубанский район и заключение договора о развитии застроенной территории (приложение № 1);

2) примерную форму договора о развитии застроенной территории в муниципальном образовании Новокубанский район (приложение № 2).

2. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на исполняющего обязанности заместителя главы муниципального образования Новокубанский район А.В.Жиденко.

3. Постановление вступает в силу со дня его официального опубликования на официальном сайте администрации муниципального образования Новокубанский район.

Глава муниципального образования

Новокубанский район А.В.Гомодин

Приложение № 1

УТВЕРЖДЕНО

постановлением администрации муниципального образования Новокубанский район

от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ №\_\_\_\_\_

**ПОЛОЖЕНИЕ**

**о принятии решения о развитии застроенной территории и организации проведения аукционов на право заключения договора о развитии застроенной территории в муниципальном образовании Новокубанский район и заключение договора о развитии застроенной территории**

**1. Общие положения**

1.1. Настоящее Положение разработано в соответствии с [Градостроительным кодексом Российской Федерации](http://docs.cntd.ru/document/901919338), [Жилищным кодексом Российской Федерации](http://docs.cntd.ru/document/901919946), [Земельным кодексом Российской Федерации](http://docs.cntd.ru/document/744100004), [Постановлением Правительства Российской Федерации от 28 января 2006 № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу»](http://docs.cntd.ru/document/901966282), уставом муниципального образования Новокубанский район, в целях установления критериев и условий принятия решений о развитии застроенных территорий в муниципального образования Новокубанский район.

1.2. Решение о развитии застроенной территории принимается администрацией муниципального образования Новокубанский район по собственной инициативе, инициативе физических или юридических лиц при наличии градостроительного регламента, а также региональных и местных нормативов градостроительного проектирования.

1.3. Решения о развитии застроенных территорий в муниципальном образовании Новокубанский район принимаются в целях:

 оптимального социально-экономического развития застроенных территорий муниципального образования Новокубанский район путем сноса аварийных, строительства новых и реконструкции существующих строений, развития инфраструктуры;

 обеспечения благоустроенным жильем граждан, проживающих в жилых помещениях, непригодных для постоянного проживания;

 ликвидации существующего аварийного жилищного фонда.

1.4. Развитие застроенной территории осуществляется в границах элемента планировочной структуры (квартала, микрорайона) или его части (частей), в границах смежных элементов планировочной структуры или их частей.

**2. Организация работы для принятия решения о развитии застроенных территорий**

2.1. Решение о развитии застроенных территорий принимается при наличии утвержденных Советом муниципального образования Новокубанский район градостроительных регламентов, а также нормативов градостроительного проектирования сельских поселений муниципального образования Новокубанский район, при их отсутствии - утвержденных администрацией муниципального образования Новокубанский район расчетных показателей обеспечения таких территорий объектами социального и коммунально-бытового назначения, объектами инженерной инфраструктуры.

2.2. Решение о развитии застроенной территории может быть принято в отношении территории, на которой расположены:

1) многоквартирные дома, признанные в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу;

2) многоквартирные дома, снос, реконструкция которых планируются на основании муниципальных адресных программ, утвержденных представительным Советом муниципального образования Новокубанский район.

На застроенной территории, в отношении которой принимается решение о развитии, могут быть расположены помимо объектов, предусмотренных п. 2.2. данного положения, объекты инженерной инфраструктуры, обеспечивающие исключительно функционирование многоквартирных домов, предусмотренными п.п. 2.1. и 2.2. данного положения, а также объекты коммунальной, социальной, транспортной инфраструктур, необходимые для обеспечения жизнедеятельности граждан, проживающих в таких домах. Включение в границы такой территории земельных участков и расположенных на них объектов коммунальной, социальной, транспортной инфраструктур, находящихся в собственности Российской Федерации, Краснодарского края, муниципального образования Новокубанский район, допускается по согласованию с уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти Краснодарского края, администрацией муниципального образования Новокубанский район в [порядке](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_217015/#dst100008), установленном Правительством Российской Федерации.

 На застроенной территории, в отношении которой принимается решение о развитии, не могут быть расположены иные объекты капитального строительства, за исключением указанных в частях 1 и 2 пункта 2.2. настоящего положения.

2.3. Заявления органов и лиц, указанных в пункте 1.2 настоящего Положения, о принятии решений о развитии застроенных территорий подаются в администрацию муниципального образования Новокубанский район.

2.4. Поступившие в администрацию муниципального образования Новокубанский район заявления о развитии застроенной территории направляются в отдел архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования Новокубанский район (далее - Отдел), который осуществляет сбор документации для подготовки заключения о возможности (невозможности) принятия решения о развитии застроенной территории в муниципальном образовании Новокубанский район.

2.5. Отдел на основании документов территориального планирования сельских поселений муниципального образования Новокубанский район, правил землепользования и застройки сельских поселений муниципального образования Новокубанский район, подготавливает сведения о градостроительных регламентах земельного участка, о предельных параметрах разрешенного строительства земельного участка, а также на основании нормативов градостроительного проектирования:

минимальные расчетные показатели обеспечения благоприятных условий для жизнедеятельности граждан (в том числе обеспечение территории объектами социального и коммунально-бытового назначения, доступности таких объектов для населения (включая инвалидов), объектами инженерной инфраструктуры, благоустройством территории), определяет ее площадь и месторасположение (границы).

2.6. Отдел в 14-дневный срок после получения заявления о развитии застроенных территорий направляет следующие запросы:

2.6.1. В управление имущественных отношений администрации муниципального образования Новокубанский район:

 об имущественно-правовом статусе земельных участков в границах застроенной территории;

о расположенных на земельных участках в границах застроенной территории объектах нежилого фонда, находящегося в муниципальной собственности, включая сведения о наличии действующих договоров в отношении указанных объектов недвижимости (в том числе в отношении объектов, находящихся в оперативном управлении, хозяйственном ведении муниципальных предприятий, учреждений);

о наличии обременения объектов недвижимого имущества, находящихся в муниципальной собственности;

об объектах жилищного фонда, которые расположены на земельном участке в границах застроенной территории;

о предоставлении списка лиц, имеющих право на получение жилых помещений по договорам социального найма, расположенных в границах застроенной территории;

о предоставлении информации о количестве и площади жилых помещений, необходимых для предоставления гражданам-нанимателям аварийного муниципального жилищного фонда, расположенного в границах застроенной территории, а также максимальные сроки передачи в муниципальную собственность района благоустроенных жилых помещений для предоставления выселяемым гражданам по договорам социального найма.

2.6.2. В отдел строительства, транспорта и жилищно-коммунального сферы администрации муниципального образования Новокубанский район:

о предоставлении перечня жилых домов, признанных в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, а также снос и реконструкция которых планируется на основании муниципальных адресных программ, утвержденных Советом муниципального образования Новокубанский район, расположенных на конкретной застроенной территории;

о предоставлении сведений по обеспеченности и состоянию инженерных сетей и сооружений конкретной территории;

о предоставлении сведений о состоянии сооружений транспортной инфраструктуры, при необходимости с обоснованием целесообразности развития или реконструкции объектов транспортной инфраструктуры на конкретной территории.

2.7. Сроки подготовки заключений и ответов по запросам Отдела составляют 30 дней.

2.8. После получения документов, необходимой информации и разработки необходимых документов в соответствии с п. 2.5. данного положения, Отдел в 14-дневный срок готовит заключение о соответствии застроенных территорий установленным законодательством критериям и возможности принятия решения о развитии данной территории либо об отсутствии установленных законодательством условий принятия такого решения.

2.9. При наличии положительного заключения Отдел в 10-дневный срок готовит проект постановления администрации муниципального образования Новокубанский район о принятии решения о развитии застроенной территории с указанием местоположения такой территории, площади, перечня адресов зданий, строений, сооружений, подлежащих сносу, реконструкции, которое подлежит опубликованию.

**3. Порядок организации и проведения аукциона на право заключения договора о развитии застроенной территории**

3.1. Решение о проведении аукциона на право заключения договора о развитии застроенной территории (далее - аукцион) принимается администрацией муниципального образования Новокубанский район. Решение принимается в форме постановления администрации муниципального образования Новокубанский район с указанием срока, до которого должен быть проведен аукцион, но не менее 60 дней.

В качестве организатора аукциона выступает администрация муниципального образования Новокубанский район, подготовка и проведение аукциона возлагаются на отдел строительства, транспорта и жилищно-коммунальной сферы администрации муниципального образования Новокубанский район.

3.2. Аукцион на право заключения договора о развитии застроенной территории является открытым по составу участников и форме подачи заявок.

3.3. Начальная цена предмета аукциона, сумма задатка и существенные условия договора определяются администрацией муниципального образования Новокубанский район.

3.4. Шаг аукциона устанавливается в пределах от одного процента до пяти процентов начальной цены предмета аукциона.

3.5. Отдел строительства, транспорта и жилищно-коммунального сферы администрации муниципального образования Новокубанский район не позднее чем за 30 дней до проведения аукциона публикует извещение о проведении аукциона, которое размещается на официальном сайте Российской Федерации о проведении торгов <https://torgi.gov.ru> и на официальном сайте администрации муниципального образования Новокубанский район, а также опубликовывается организатором аукциона в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов и иной официальной информации. Информация о проведении аукциона должна быть доступна для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы.

3.6. Заявки на участие в аукционе на право заключения договора о развитии застроенной территории подаются по форме, согласно приложению к данному положению.

3.7. Извещение о проведении аукциона должно содержать следующие сведения:

наименование, место нахождения, почтовый адрес и адрес электронной почты, номер контактного телефона администрации муниципального образования Новокубанский район;

указание официального сайта, на котором размещено извещение о проведении аукциона;

место, дата, время проведения аукциона;

адрес места приема, порядок подачи заявок на участие в аукционе;

реквизиты постановления администрации муниципального образования Новокубанский район о развитии застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии;

местоположение, площадь застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии;

начальная цена права на заключение договора.

3.8. В извещении о проведении аукциона, размещаемом на официальном сайте, наряду со сведениями, предусмотренными пунктом 3.7 настоящего Положения, должны быть указаны следующие сведения:

требования к содержанию и форме заявки на участие в аукционе;

порядок и срок отзыва заявок на участие в аукционе, порядок внесения изменений в такие заявки;

обременения прав на земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности и расположенные в границах такой территории, и ограничения их использования, обременения прав на объекты недвижимого имущества, находящиеся в муниципальной собственности и расположенные на такой территории;

указание градостроительного регламента, установленного для земельных участков в пределах застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии;

местные нормативы градостроительного проектирования;

шаг аукциона;

размер задатка, срок и порядок его внесения, реквизиты счета для перечисления задатка в случае установления администрацией муниципального образования Новокубанский район требования о внесении задатка для участия в аукционе;

существенные условия договора, установленные в соответствии с [частями 3](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_287126/57ab137e92ac256559904c56082a1e9639315af9/#dst52) и [4 статьи 46.2](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_287126/57ab137e92ac256559904c56082a1e9639315af9/#dst64) Градостроительного Кодекса Российской Федерации;

проект договора.

3.9. Организатор аукциона вправе отказаться от проведения аукциона не позднее, чем за пятнадцать дней до дня проведения аукциона при соблюдении условий, установленных частью 9 статьи 46.3 [Градостроительного кодекса Российской Федерации](http://docs.cntd.ru/document/901919338).

3.10. Для участия в аукционе заявители представляют в установленный в извещении о проведении аукциона срок следующие документы:

заявку на участие в аукционе по установленной форме с указанием реквизитов счета для возврата задатка;

 документы, подтверждающие внесение задатка для участия в аукционе;

документы об отсутствии у заявителя задолженности по начисленным налогам, сборам и иным обязательным платежам в бюджеты любого уровня или государственные внебюджетные фонды за прошедший календарный год, размер которой превышает двадцать пять процентов балансовой стоимости активов заявителя по данным бухгалтерской отчетности за последний завершенный отчетный период;

Заявитель, являющийся юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем, вправе представить вместе с документами, указанными выше, соответственно выписку из единого государственного реестра юридических лиц или выписку из единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей.

3.11. Прием заявок на участие в аукционе прекращается не ранее чем за пять дней до дня проведения аукциона. Заявка на участие в аукционе, поступившая по истечении срока ее приема, возвращается заявителю в день ее поступления.

3.12. Один заявитель вправе подать только одну заявку на участие в аукционе.

3.13. Заявитель не допускается к участию в аукционе по следующим основаниям:

непредставление определенных пунктом 3.10 настоящего Положения необходимых для участия в аукционе документов или представление недостоверных сведений;

непоступление задатка на счет, указанный в извещении о проведении аукциона, до дня окончания приема документов для участия в аукционе;

несоответствие заявки на участие в аукционе требованиям, указанным в извещении о проведении аукциона.

В случае, если заявителем самостоятельно не представлена выписка из единого государственного реестра юридических лиц или выписка из единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей, отдел строительства, транспорта и жилищно-коммунального сферы администрации муниципального образования Новокубанский район запрашивает сведения о заявителе, содержащиеся соответственно в едином государственном реестре юридических лиц или едином государственном реестре индивидуальных предпринимателей, с использованием единой системы межведомственного электронного взаимодействия в федеральном органе исполнительной власти, осуществляющем государственную регистрацию юридических лиц, физических лиц в качестве индивидуальных предпринимателей.

Отказ в допуске к участию в аукционе по иным основаниям, за исключением указанных в пункте 3.13 данного Положения, не допускается.

3.14. Отдел строительства, транспорта и жилищно-коммунального сферы администрации муниципального образования Новокубанский район ведет журнал учета заявок, а также формирует протокол приема заявок на участие в аукционе, который должен содержать сведения о заявителях, о датах подачи заявок на участие в аукционе, о внесенных задатках, а также сведения о заявителях, не допущенных к участию в аукционе, с указанием причин отказа.

Протокол приема заявок на участие в аукционе подписывается организатором аукциона в течение одного дня со дня окончания срока приема заявок. Заявитель становится участником аукциона с момента подписания организатором аукциона протокола приема заявок на участие в аукционе.

3.15. Заявители, признанные участниками аукциона, и заявители, не допущенные к участию в аукционе, уведомляются о принятом решении не позднее следующего дня после дня оформления данного решения протоколом приема заявок на участие в аукционе.

3.16. Заявитель имеет право отозвать принятую организатором аукциона заявку на участие в аукционе до дня окончания срока приема заявок, уведомив об этом в письменной форме организатора аукциона.

Организатор аукциона обязан возвратить внесенный задаток заявителю в течение пяти рабочих дней со дня регистрации отзыва заявки. В случае отзыва заявки заявителем позднее дня окончания срока приема заявок, задаток возвращается в порядке, установленном для участников аукциона.

3.17. Отдел строительства, транспорта и жилищно-коммунального сферы администрации муниципального образования Новокубанский район ведет протокол аукциона, в котором фиксируются последнее и предпоследнее предложения о цене предмета аукциона.

3.18. Победителем аукциона признается участник аукциона, предложивший наибольшую цену за право на заключение договора.

3.19. Результаты аукциона оформляются протоколом, который подписывается начальником отдела строительства, транспорта и жилищно-коммунального сферы администрации муниципального образования Новокубанский район, главой муниципального образования Новокубанский район и победителем аукциона в день проведения аукциона. Протокол о результатах аукциона составляется в двух экземплярах, один из которых передается победителю аукциона, а второй остается в отделе строительства, транспорта и жилищно-коммунального сферы администрации муниципального образования Новокубанский район.

3.20. Организатор аукциона в течение пяти рабочих дней со дня подписания протокола о результатах аукциона обязан возвратить задатки лицам, участвовавшим в аукционе, но не победившим в нем. Победившему в аукционе - внесенный задаток защитывается в счет арендной платы.

Информация о результатах аукциона опубликовывается организатором аукциона на официальном сайте администрации муниципального образования Новокубанский район, на котором в соответствии пунктом 3.5 настоящего Положения было опубликовано извещение о проведении аукциона, и размещается на официальном сайте в сети «Интернет» <https://torgi.gov.ru>, на котором было размещено извещение о проведении аукциона, соответственно в течение пяти рабочих дней и в течение трех рабочих дней со дня подписания протокола о результатах аукциона.

3.21. Договор заключается на условиях, указанных в извещении о проведении аукциона, по цене, предложенной победителем аукциона. При заключении договора изменение условий аукциона на основании соглашения сторон такого договора или по требованию одной из его сторон не допускается.

3.22. В случае, если победитель аукциона уклонился от заключения договора, организатор аукциона вправе обратиться в суд с требованием о возмещении убытков, причиненных уклонением победителя аукциона от заключения такого договора, или заключить указанный договор с участником аукциона, который сделал предпоследнее предложение о цене предмета аукциона (цене права на заключение договора).

3.23. Аукцион признается несостоявшимся в случаях, если:

1) в аукционе участвовало менее двух участников;

2) после троекратного объявления начальной цены предмета аукциона ни один из участников не заявил о своем намерении приобрести предмет аукциона по начальной цене.

3.24. В случае если аукцион признан несостоявшимся, единственный участник аукциона в течение тридцати дней со дня проведения аукциона вправе заключить договор, а администрация муниципального образования Новокубанский район, по решению которой проводился аукцион, обязана заключить такой договор с единственным участником аукциона по начальной цене предмета аукциона.

3.25. До заключения договора победитель аукциона или имеющее право заключить договор лицо должны представить соглашение об обеспечении исполнения договора, если представление такого соглашения является существенным условием договора.

3.26. Организатор аукциона в случаях, если аукцион был признан несостоявшимся или если договор не был заключен с единственным участником аукциона, вправе объявить о проведении повторного аукциона. При этом могут быть изменены условия аукциона.

**4. Порядок заключения договора о развитии застроенной территории**

**и его реализация**

4.1. Договор о развитии застроенной территории заключается администрацией муниципального образования Новокубанский район с победителем открытого аукциона на право заключить такой договор или иным лицом в соответствии с настоящим Положением в течение одного месяца после подписания протокола о результатах аукциона.

4.2. Существенными условиями договора являются:

1) сведения о местоположении и площади застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, перечень адресов зданий, строений, сооружений, подлежащих сносу, реконструкции;

2) цена права на заключение договора;

3) обязательство лица, заключившего договор с администрацией муниципального образования Новокубанский район, подготовить проект планировки застроенной территории, включая проект межевания застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, в соответствии с документами территориального планирования, правилами землепользования и застройки, а также утвержденными администрацией муниципального образования Новокубанский район расчетными показателями минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетными показателями максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения; максимальные сроки подготовки таких документов;

4) обязательство лица, заключившего договор с администрацией муниципального образования Новокубанский район, создать либо приобрести, а также передать в муниципальную собственность благоустроенные жилые помещения для предоставления гражданам, выселяемым из жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма, договорам найма специализированного жилого помещения и расположенных на застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии; максимальные сроки выполнения указанного обязательства;

5) обязательство лица, заключившего договор с администрацией муниципального образования Новокубанский район, уплатить возмещение за изымаемые на основании решения администрации муниципального образования Новокубанский район, принятого в соответствии с [жилищным](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_287293/1316f00500eba499bc062df16fbbfe1afa8d7f01/#dst100249) законодательством, жилые помещения в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу и расположенных на застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, и земельные участки, на которых расположены такие многоквартирные дома, за исключением жилых помещений и земельных участков, находящихся в собственности, в том числе в общей долевой собственности, Российской Федерации, Краснодарского края, муниципального образования Новокубанский район, в случае, если таким собственникам были переданы жилые помещения в соответствии с [пунктом 4](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_287126/57ab137e92ac256559904c56082a1e9639315af9/#dst56) подраздела 4.1 настоящего Положения; максимальные сроки выполнения указанного обязательства;

6) обязательство лица, заключившего договор с администрацией муниципального образования Новокубанский район, осуществить строительство на застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, в соответствии с утвержденным проектом планировки застроенной территории, в том числе в соответствии с этапами строительства, а также с графиками осуществления строительства каждого объекта капитального строительства в предусмотренные указанными графиками сроки;

7) обязательство администрации муниципального образования Новокубанский район утвердить проект планировки застроенной территории, включая проект межевания застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, в соответствии с документами территориального планирования, правилами землепользования и застройки, а также утвержденными администрацией муниципального образования Новокубанский район расчетными показателями минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетными показателями максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения; максимальные сроки выполнения указанного обязательства;

8) обязательство администрации муниципального образования Новокубанский район принять в установленном порядке решение об изъятии для муниципальных нужд жилых помещений в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу и расположенных на застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, а также земельных участков, на которых расположены такие многоквартирные дома; максимальные сроки выполнения указанного обязательства;

9) обязательство администрации муниципального образования Новокубанский район после выполнения лицом, заключившим договор с органом местного самоуправления, обязательств, предусмотренных [пунктами 3](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_287126/57ab137e92ac256559904c56082a1e9639315af9/#dst55) - [5](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_287126/57ab137e92ac256559904c56082a1e9639315af9/#dst57) подраздела 4.1 настоящего Положения, предоставить указанному лицу без проведения торгов в соответствии с земельным законодательством для строительства в границах застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, земельные участки, которые находятся в муниципальной собственности или государственная собственность на которые не разграничена и которые не предоставлены в пользование и (или) во владение гражданам и юридическим лицам; максимальные сроки выполнения указанного обязательства. Договором может быть предусмотрено предоставление таких земельных участков по мере выполнения обязательств, предусмотренных [пунктами 4](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_287126/57ab137e92ac256559904c56082a1e9639315af9/#dst56) и [5](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_287126/57ab137e92ac256559904c56082a1e9639315af9/#dst57) подраздела 4.1 настоящего положения;

10) срок договора;

11) ответственность сторон за неисполнение или ненадлежащее исполнение договора.

4.3. В договоре наряду с указанными в пункте 4.2 настоящего Положения существенными условиями могут быть предусмотрены иные существенные условия, в том числе:

1) обязательство лица, заключившего договор с администрацией муниципального образования Новокубанский район, осуществить строительство и (или) реконструкцию объектов инженерной, социальной и коммунально-бытовой инфраструктур, предназначенных для обеспечения застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии; максимальные сроки выполнения указанного обязательства;

2) указание видов объектов, предусмотренных пунктом 4.1 настоящего Положения и подлежащих по окончании строительства передаче в муниципальную собственность; условия и сроки такой передачи;

3) условия и объем участия администрации муниципального образования Новокубанский район в развитии застроенной территории с указанием соответствующих сроков;

4) способы и размер обеспечения исполнения договора лицом, заключившим договор с администрацией муниципального образования Новокубанский район;

5) обязательство администрации муниципального образования Новокубанский район обеспечить в соответствии с программой комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселения, городского округа строительство и (или) реконструкцию за границами земельного участка или земельных участков, в отношении которых заключен договор, объектов коммунальной инфраструктуры, необходимых для обеспечения подключения (технологического присоединения) на границах таких земельных участков к объектам коммунальной инфраструктуры, построенным на таких земельных участках; максимальные сроки выполнения указанного обязательства.

4.4. При этом запрещается включение в договор условия о передаче в муниципальную собственность жилых помещений, за исключением жилых помещений, указанных в подпункте 4 пункта 4.2 настоящего Положения, а также установление иных условий договора, если такие условия влекут за собой дополнительные расходы лица, заключившего договор с администрацией муниципального образования Новокубанский район.

4.5. Приобретение прав на земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в границах застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, и не подлежащие изъятию для муниципальных нужд, лицом, заключившим договор с администрацией муниципального образования Новокубанский район, осуществляется в соответствии с гражданским законодательством и земельным законодательством.

4.6. При осуществлении оборота предоставленных в соответствии с [частью 8 статьи 46.1](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_287126/4306637bbcf331798b46e308dfca0bcc0dadb83c/#dst48) Градостроительного кодекса Российской Федерации и [пунктом 9 части 3](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_287126/57ab137e92ac256559904c56082a1e9639315af9/#dst61) статьи 46.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации, земельных участков к новым правообладателям переходят обязанности по выполнению требований, предусмотренных [пунктом 6 части 3](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_287126/57ab137e92ac256559904c56082a1e9639315af9/#dst58) статьи 46.2 Градостроительного Кодекса Российской Федерации, а также иных требований, если они являются существенными условиями договора в соответствии с [пунктом 4](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_287126/57ab137e92ac256559904c56082a1e9639315af9/#dst64).3 настоящего Положения и определяют обязательства заключившего договор с органом местного самоуправления лица, подлежащие выполнению после предоставления указанных земельных участков.

4.7. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств, предусмотренных под[пунктом 6 пункта 4.](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_287126/57ab137e92ac256559904c56082a1e9639315af9/#dst58)2 настоящего Положения, и иных обязательств, если они являются существенными условиями договора и подлежат выполнению после предоставления земельных участков в соответствии с [частью 8 статьи 46.1](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_287126/4306637bbcf331798b46e308dfca0bcc0dadb83c/#dst48) Градостроительного кодекса Российской Федерации и под[пунктом 9 части](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_287126/57ab137e92ac256559904c56082a1e9639315af9/#dst61) 4.2 настоящего Положения, права на соответствующие земельные участки могут быть прекращены в соответствии с земельным законодательством и гражданским законодательством.

4.8. Администрация муниципального образования Новокубанский район в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора в случае:

1) неисполнения лицом, заключившим договор с администрацией муниципального образования Новокубанский район, обязательств, предусмотренных пунктами 3 - 5 части 3 и пунктом 4 статьи 46.2 [Градостроительного кодекса Российской Федерации](http://docs.cntd.ru/document/901919338);

2) неисполнения лицом, заключившим договор с администрацией муниципального образования Новокубанский район, или в соответствии с частью 7 статьи 46.2 [Градостроительного кодекса Российской Федерации](http://docs.cntd.ru/document/901919338) новыми правообладателями земельных участков обязательств, предусмотренных пунктом 6 части 3, а также пунктами 1 и 2 части 4 статьи 46.2 [Градостроительного кодекса Российской Федерации](http://docs.cntd.ru/document/901919338), если такие обязательства предусмотрены договором;

3) в иных случаях, установленных федеральным законодательством.

4.9. Лицо, заключившее договор с администрацией муниципального образования Новокубанский район, в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора в случае:

1) неисполнения администрацией муниципального образования Новокубанский район обязательств, предусмотренных пунктами 7 - 9 части 3, а также пунктом 3 части 4 статьи 46.2 [Градостроительного кодекса Российской Федерации](http://docs.cntd.ru/document/901919338), если такие обязательства предусмотрены договором;

2) в иных случаях, установленных федеральным законодательством.

4.10. Отдел архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования Новокубанский район осуществляет контроль за исполнением договора о развитии застроенной территории с учетом сроков, указанных в таком договоре, а также по согласованию с отделом строительства, транспорта и жилищно-коммунального сферы администрации муниципального образования Новокубанский район и управление имущественных отношений администрации муниципального образования Новокубанский район осуществляет контроль за расселением граждан, занимающих жилые помещения по договору социального найма и найма специализированных жилых помещений в жилом доме, подлежащем сносу в целях развития застроенной территории.

Исполняющий обязанности

заместителя главы муниципального

образования Новокубанский район А.В.Жиденко

риложение

к положениюо принятии решения о развитии застроенной территории и организации проведения аукционов на право заключения договора о развитии застроенной территории в муниципальном образовании Новокубанский район и заключение договора о развитии застроенной территории

**Форма заявки на участие в аукционе на право заключить договор о развитии застроенной территории**

Заявка

 на участие в аукционе на право заключения договора о развитии застроенной территории

Заявитель \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 (наименование организации Ф.И.О. гражданина)

в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 (Ф.И.О., должность)

действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 (документ, удостоверяющий личность

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

 и полномочия заявителя, доверенность)

просит считать себя участником аукциона на право заключения договора о развитии застроенной территории.

Местоположение застроенной территории:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Площадь застроенной территории: \_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м.

Телефон/факс, юридический и фактический адреса и банковские реквизиты заявителя (в том числе для возврата задатка):

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 Приложения:

 1. Выписка из Единого государственного реестра юридических лиц - для

юридических лиц, выписка из Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей - для индивидуальных предпринимателей.

 2. Документы, подтверждающие внесение задатка.

 3. Документы об отсутствии у заявителя задолженности по начисленным

налогам, сборам и иным обязательным платежам в бюджеты любого уровня или государственные внебюджетные фонды за прошедший календарный год, размер которой превышает двадцать пять процентов балансовой стоимости активов заявителя по данным бухгалтерской отчетности за последний завершенный отчетный период.

 Подпись Дата

 М.П.

Исполняющий обязанности

заместителя главы муниципального

образования Новокубанский район А.В.Жиденко

Приложение №2

УТВЕРЖДЕНА

постановлением администрации муниципального образования Новокубанский район

от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ №\_\_\_\_\_

**ПРИМЕРНАЯ ФОРМА ДОГОВОРА**

 **о развитии застроенной территории в муниципальном образовании Новокубанский район**

Договор о развитии застроенной территории

"\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 200\_\_ г. г. Новокубанск

Администрация муниципального образования Новокубанский район в лице главы муниципального образования Новокубанский район, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,действующего на основании Устава, именуемая в дальнейшем «Заказчик», с

одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

действующего(ей) на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

именуемый(ая) в дальнейшем «Застройщик», с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Настоящий договор заключен между Заказчиком и Застройщиком от имени муниципального образования Новокубанский район.

1.2. Предметом настоящего договора является развитие застроенной

территории, расположенной по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

1.3. Градостроительный регламент в пределах застроенной территории на основании Правил землепользования и застройки сельских поселений муниципального образования Новокубанский район установлен

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ со следующими параметрами:

1.3.1. Вид разрешенного использования: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

1.3.2. Предельные параметры разрешенного строительства: максимальная площадь застройки \_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м, максимальная высота здания \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ м.

1.3.3. Ограничения использования земельного участка: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

1.4. Основанием для заключения настоящего договора является постановление администрации муниципального образования Новокубанский район \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

1.5. Настоящий договор заключен с победителем аукциона на право заключения договора о развитии застроенной территории согласно протоколу от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

1.6. Цена права на заключение настоящего договора составляет: \_\_\_\_\_\_\_\_рублей.

2. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА И ПРАВА СТОРОН

2.1. Застройщик обязуется:

2.1.1. Подготовить проект планировки застроенной территории, включая проект межевания застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, в соответствии с градостроительными регламентами сельских поселений муниципального образования Новокубанский район, расчетными показателями обеспечения такой территории объектами социального и коммунально-бытового назначения, объектами инженерной инфраструктуры в течение \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ месяцев с момента заключения настоящего договора и вынести на публичные слушания в установленном законодательством о градостроительной деятельности порядке.

2.1.2. Приобрести, а также передать в муниципальную собственность

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ благоустроенных жилых помещений в границах муниципального образования Новокубанский район, из них:

1-комнатных - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ жилых помещений общей площадью не менее\_\_\_\_\_\_\_\_ кв.м, 2-комнатных - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ жилых помещений общей площадью не менее\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м, 3-комнатных - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ жилых помещений общей площадью не менее\_\_\_\_\_\_\_\_кв.м, в целях дальнейшего предоставления гражданам, выселяемым из жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма и расположенных на застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, в течение \_\_\_\_\_\_\_\_ месяцев с момента заключения настоящего договора.

2.1.3. Осуществить строительство на застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, в соответствии с утвержденным проектом планировки застроенной территории в течение \_\_\_\_\_\_\_\_ лет с момента заключения настоящего договора. Застройщик осуществляет строительство после полного переселения граждан, проживающих в жилых домах, подлежащих сносу в рамках настоящего договора, а также снятия с регистрационного учета.

2.1.4. Уплатить выкупную цену за изымаемые на основании постановления администрации муниципального образования Новокубанский район, принятого в соответствии с жилищным законодательством, жилые помещения в домах, признанных аварийными и

подлежащими сносу, расположенных на застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, и земельные участки, на которых расположены такие многоквартирные дома, по результатам независимой оценки; максимальные сроки выполнения указанного обязательства.

2.1.5. Осуществить строительство и (или) реконструкцию объектов инженерной, социальной и коммунально-бытовой инфраструктур, предназначенных для обеспечения застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ .указание видов объектов, условия и сроки такой передачи

2.1.6. Уплатить цену права на заключение настоящего договора в

соответствии с п. 1.6 настоящего договора в месячный срок с момента заключения настоящего договора.

2.2. Заказчик обязуется:

2.2.1. Утвердить проект планировки застроенной территории, включая проект межевания застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, в соответствии с градостроительным регламентом и расчетными показателями обеспечения такой территории объектами социального и коммунально-бытового назначения, объектами инженерной инфраструктуры после проведения публичных слушаний в течение \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ месяцев с момента предоставления на утверждение такого проекта планировки застроенной территории, включая проект межевания застроенной территории.

2.2.2. Принять в установленном порядке решение об изъятии путем выкупа жилых помещений в домах, признанных аварийными и подлежащими сносу или включенных в адресную программу, утвержденную Советом муниципального образования Новокубанский район, и расположенных на застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, а также земельных участков, на которых расположены такие дома; максимальные сроки выполнения указанного обязательства: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

2.2.3. Условия и объем участия администрации муниципального образования Новокубанский район в развитии застроенной территории с указанием соответствующих сроков: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

3. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

Застройщик в обеспечение исполнения своих обязательств по настоящему договору берет на себя обязательства \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

4. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ И ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. Споры и разногласия, возникающие при исполнении настоящего договора, рассматриваются в соответствии с действующим законодательством.

4.2. Споры, возникающие при исполнении настоящего договора, Стороны разрешают путем переговоров.

4.3. В случае невозможности разрешения споров путем переговоров

Стороны передают спор на рассмотрение в арбитражный суд Краснодарского края.

5. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ИЗМЕНЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

5.1. Настоящий договор вступает в силу со дня подписания и действует до момента исполнения Сторонами обязательств, предусмотренных настоящим договором.

5.2. Все изменения в настоящий договор вносятся путем подписания

Сторонами дополнительных соглашений, являющихся неотъемлемой частью настоящего договора и обязательных к исполнению.

5.3. Настоящий договор прекращает действие досрочно по одному из

следующих оснований:

5.3.1. По соглашению Сторон. Обязательства считаются прекращенными с момента подписания соглашения Сторон о расторжении договора, если иное не предусмотрено в самом соглашении.

5.3.2. По инициативе Заказчика в случае неисполнения Застройщиком обязательств, предусмотренных пунктами 2.1.1 - 2.1.3. Заказчик отправляет Застройщику заказное уведомление о начале процедуры расторжения настоящего договора с указанием причины расторжения. При отсутствии возражений со стороны Застройщика или неполучении от Застройщика ответа в указанный в уведомлении срок либо по истечении 30 дней с момента уведомления, если срок для ответа не установлен, Заказчик принимает решение о расторжении настоящего договора.

5.3.3. По инициативе Застройщика в случае неисполнения Заказчиком обязательств, предусмотренных подпунктом 2.2.1.

5.3.4. По решению суда. При расторжении настоящего договора в судебном порядке обязательства считаются прекращенными с момента вступления в законную силу решения суда о расторжении настоящего договора.

6. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

6.1. Наступление обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор): стихийные бедствия, эпидемии, иные события, не подлежащие контролю Сторон, освобождает их от ответственности за невыполнение или несвоевременное выполнение обязательств по настоящему договору.

6.2. Действия Сторон в случае наступления событий, указанных в пункте 6.1, регламентируются действующим законодательством.

7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

7.1.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

7.2. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

8. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ, ПОДПИСИ СТОРОН

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

(Форма договора примерная, существенные условия могут меняться в зависимости от объектов, расположенных на территории, в отношении которой принято решение о развитии застроенной территории. Существенные условия, указанные в извещении о проведении аукциона и в договоре, должны быть идентичны.)

Исполняющий обязанности

заместителя главы муниципального

образования Новокубанский район А.В.Жиденко