

ИЗВЕЩЕНИЕ

о проведении торгов в форме конкурса на право заключения договора о комплексном развитии территории жилой застройки города Костромы по проезду Судостроителей, в районе домов 1 - 19

Настоящее извещение, вносимые в него изменения, извещение об отказе от проведения торгов размещаются на официальном сайте торгов в сети «Интернет» по адресу: www.torgi.gov.ru (далее – официальный сайт торгов) и опубликовываются в информационно-правовом бюллетене «Официальный вестник города Костромы».

1. Форма проведения торгов:

Торги проводятся в форме конкурса на право заключения договора о комплексном развитии территории жилой застройки города Костромы по проезду Судостроителей, в районе домов 1 - 19 (далее по тексту – Конкурс).

2. Наименование, место нахождения, почтовый адрес и адрес электронной почты, номер контактного телефона организатора торгов:

Организатор торгов - Администрация городского округа город Кострома в лице Управления имущественных и земельных отношений Администрации города Костромы; место нахождения/ почтовый адрес: 156005, г. Кострома, пл. Конституции, 2 (далее – Организатор торгов).

Адрес электронной почты: uizo@gradkostroma.ru.

Контактные телефоны: 8 (4942) 42-68-41, 8 (4942) 42-66-71.

3. Информационное обеспечение:

Извещение о проведении Конкурса размещено:

на официальном сайте Российской Федерации в информационно-коммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов: www.torgi.gov.ru (ГИС Торги);

на официальном сайте Администрации города Костромы в информационно-коммуникационной сети «Интернет»: (<https://grad.kostroma.gov.ru>)

в сетевом издании, учрежденном Администрацией города Костромы - «Официальный вестник города Костромы».

4. Место, дата и время начала проведения конкурса:

Место, дата и время начала проведения конкурса: **14 сентября 2026 года с 10 часов 00 минут по московскому времени по адресу:** г. Кострома, пл. Конституции, 2, каб. 307.

5. Адрес места приема, порядок и срок подачи заявок на участие в Конкурсе: 156005, Костромская область, город Кострома, площадь Конституции, дом 2, каб. 303, начиная с даты опубликования настоящего извещения, а именно: **с 7 августа 2026 года**, по рабочим дням с 09 часов 00 минут до 13 часов 00 минут и с 14 часов 00 минут до 18 часов 00 минут по московскому времени. Телефон для справок: (4942) 42-66-71.

Заявка на участие в конкурсе по форме, приведенной в Приложении № 1, и прилагаемые к ней документы представляются Организатору торгов следующими способами: лично или через своего представителя, направлением почтовой и (или) курьерской связью, посредством электронной почты по адресу uizo@gradkostroma.ru в виде заверенных электронной подписью заявителя скан-образов письменных документов.

Приём заявок на участие в Конкурсе прекращается **7 сентября 2026 года** в 18 часов 00 минут по московскому времени.

Рассмотрение заявок на участие в конкурсе и определение участников состоится **10 сентября 2026 года**.

Заявка на участие в Конкурсе, направленная Организатору торгов по истечении вышеуказанного срока, возвращается заявителю без рассмотрения в день ее поступления или в следующий за днем ее поступления рабочий день.

6. Требования к участнику Конкурса.

В соответствии с частью 6 статьи 69 Градостроительного кодекса Российской Федерации участником конкурса может являться юридическое лицо при условии, что такое лицо либо его учредитель (участник), или любое из его дочерних обществ, или его основное общество, или любое из дочерних обществ его основного общества имеет за последние пять лет, предшествующих дате проведения Конкурса, опыт участия в строительстве объектов капитального строительства в совокупном объеме не менее десяти процентов от объема строительства, предусмотренного постановлением Администрации города Костромы от 3 ноября 2022 года № 2123 «О принятии решения о комплексном развитии территории жилой застройки города Костромы по проезду Судостроителей, в районе домов 1 – 19» (с изменениями внесенными постановлениями Администрации города Костромы от 2 ноября 2023 года № 2198, от 1 декабря 2025 года № 2747, от 4 мая 2026 года № 893), который подтверждается наличием полученных в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации, разрешений на ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства в качестве застройщика, и (или) технического заказчика, и (или) генерального подрядчика в соответствии с договором строительного подряда.

Планируемый объем строительства на территории жилой застройки города Костромы по проезду Судостроителей, в районе домов 1 - 19 - не менее 17 000 квадратных метров.

7. Требования к содержанию и форме заявки на участие в Конкурсе.

7.1. Один заявитель вправе подать только одну заявку на участие в Конкурсе.

7.2. Для участия в Конкурсе участник Конкурса представляет Организатору торгов в установленные пунктом 5 настоящего извещения срок и в порядке следующие документы:

а) заявку на участие в Конкурсе по форме, указанной согласно Приложению № 1 к настоящему извещению, в которой должны содержаться конкурсные предложения участника Конкурса.

Заявка составляется в 2 экземплярах, один из которых остается у Организатора торгов, другой – у участника Конкурса;

б) выписку из Единого государственного реестра юридических лиц;

В случае если заявителем не представлена выписка из Единого государственного реестра юридических лиц, Организатор торгов самостоятельно запрашивает сведения о заявителе, содержащиеся в Едином государственном реестре юридических лиц, с использованием единой системы межведомственного электронного взаимодействия в федеральном органе исполнительной власти, осуществляющем государственную регистрацию юридических лиц.

в) копии разрешений на ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства, полученных в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации, заявителем - юридическим лицом либо его учредителем (участником), или любым из его дочерних обществ, или его основным обществом, или любым из дочерних обществ его основного общества, выступающих в качестве застройщика, и (или) технического заказчика, и (или) генерального подрядчика в

соответствии с договором строительного подряда, и подтверждающих наличие за последние пять лет, предшествующих дате проведения Конкурса, опыта участия в строительстве объектов капитального строительства в совокупном объеме 10% процентов от объема строительства, предусмотренного решением о комплексном развитии территории;

г) документы, подтверждающие отсутствие у заявителя недоимки по налогам, сборам, задолженности по иным обязательным платежам в бюджеты бюджетной системы Российской Федерации (за исключением сумм, на которые предоставлены отсрочка, рассрочка, инвестиционный налоговый кредит в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах, которые реструктурированы в соответствии с законодательством Российской Федерации, по которым имеется вступившее в законную силу решение суда о признании обязанности участника Конкурса по уплате этих сумм исполненной или которые признаны безнадежными к взысканию в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах) за прошедший календарный год, размер которых на последнюю отчетную дату равен совокупному размеру требований к должнику – юридическому лицу или превышает его, что является условием для возбуждения производства по делу о банкротстве в соответствии с Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)».

В качестве документа, подтверждающего отсутствие у заявителя недоимки по налогам, сборам, задолженности по иным обязательным платежам в бюджеты бюджетной системы Российской Федерации за прошедший календарный год, представляется справка об исполнении налогоплательщиком (плательщиком сбора, плательщиком страховых взносов, налоговым агентом) обязанности по уплате налогов, сборов, страховых взносов, пеней, штрафов, выданная Федеральной налоговой службы (ее территориальным органом) по месту регистрации заявителя на дату не ранее чем за 10 дней до даты подачи заявки;

д) документы, подтверждающие полномочия представителя заявителя;

е) письменное заявление о том, что заявитель не является ликвидируемым юридическим лицом (не находится в процессе ликвидации), а также о том, что в отношении участника Конкурса не осуществляется на основании решения арбитражного суда одна из процедур, применяемых в деле о банкротстве в соответствии с Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)», и в отношении заявителя отсутствует решение арбитражного суда о приостановлении его деятельности в качестве меры административного наказания;

ж) письменное заявление о том, что заявитель не является лицом, аффилированным с Организатором торгов, в случае если Организатор торгов является корпоративным юридическим лицом, с приложением к указанному заявлению списка участников (членов) участника Конкурса - корпоративного юридического лица, способных оказывать влияние на деятельность этого юридического лица. Под такими участниками (членами) понимаются лица, которые самостоятельно или совместно со своим аффилированным лицом (лицами) владеют более чем 20 процентами акций (долей, паев) участника Конкурса – корпоративного юридического лица. Лицо признается аффилированным в соответствии с требованиями антимонопольного законодательства Российской Федерации;

з) письменное заявление об отсутствии у руководителя, членов коллегиального исполнительного органа или главного бухгалтера заявителя судимости за преступления в сфере экономики (за исключением лиц, у которых такая судимость

погашена или снята), а также неприменение в отношении указанных лиц наказания в виде лишения права занимать определенные должности или заниматься определенной деятельностью в сфере строительства, реконструкции или организации строительства, реконструкции объектов капитального строительства и административного наказания в виде дисквалификации.

и) письменное заявление об отсутствии фактов приостановления деятельности юридического лица в порядке, установленном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях, на день подачи заявки на участие в Конкурсе;

к) письменное заявление об отсутствии в реестре недобросовестных поставщиков, ведение которого осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 18 июля 2011 года № 223-ФЗ "О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц", в реестре недобросовестных поставщиков (подрядчиков, исполнителей), ведение которого осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 5 апреля 2013 года № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд», и в реестре недобросовестных участников аукциона, ведение которого осуществляется в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, сведений о юридическом лице (в том числе об учредителях, о членах коллегиального исполнительного органа, лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа юридического лица) в части исполнения им обязательств, предусмотренных контрактами или договорами, предметом которых является выполнение работ, оказание услуг в сфере строительства, реконструкции и капитального ремонта или организации строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства либо приобретение у юридического лица жилых помещений.

7.3. Основания отказа заявителю в допуске к участию в конкурсе:

Заявителю отказывается в допуске к участию в конкурсе по следующим основаниям:

1) заявителем не представлены или представлены несвоевременно указанные в пунктах 6, 7.2 настоящего извещения документы либо указанные документы содержат недостоверные сведения;

2) на счет, реквизиты которого указаны в пункте 13.1 настоящего извещения, для внесения задатка за участие в Конкурсе, в установленный для этого срок задаток не поступил либо поступил в меньшем размере по сравнению с размером, указанным в извещении о проведении Конкурса;

3) заявка по своей форме и (или) содержанию не соответствует установленной в соответствии с подпунктом «а» пункта 7.2 настоящего извещения форме;

4) заявитель не соответствует требованиям, предусмотренным частью 6 статьи 69 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

5) в отношении заявителя проводятся процедуры ликвидации юридического лица;

6) в отношении заявителя арбитражным судом принято решение о введении одной из процедур, применяемых в деле о банкротстве в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»;

7) в отношении заявителя арбитражным судом принято решение о приостановлении его деятельности в качестве меры административного наказания;

8) в реестр недобросовестных поставщиков, ведение которого осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 18 июля 2011 года № 223-ФЗ «О закупках

товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», в реестр недобросовестных поставщиков (подрядчиков, исполнителей), ведение которого осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 5 апреля 2013 года № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд», включены сведения о заявителе (в том числе о лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа заявителя) в части исполнения им обязательств, предусмотренных контрактами или договорами, предметом которых является выполнение работ, оказание услуг в сфере строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства или организации такого строительства, реконструкции и капитального ремонта;

9) в реестр недобросовестных участников аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, ведение которого осуществляется в соответствии с пунктами 28 и 29 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации, включены сведения о заявителе (в том числе о лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа заявителя);

10) участник торгов является лицом, аффилированным с организатором торгов.

7.4. Порядок внесения изменений и отзыва заявителем принятой Организатором торгов заявки на участие в Конкурсе: заявитель имеет право отозвать принятую Организатором торгов заявку на участие в Конкурсе до дня окончания срока приема заявок, уведомив об этом в письменной форме Организатора торгов. В этом случае Организатор торгов обязан вернуть внесенный задаток заявителю в течение 5 рабочих дней со дня получения письменного уведомления об отзыве заявки. В случае отзыва заявки заявителем позднее дня окончания срока приема заявок задаток возвращается в порядке, установленном для возврата задатков за участие в Конкурсе участников Конкурса.

Заявитель вправе внести изменения в поданную заявку до дня окончания срока приема заявок путем направления Организатору торгов письменного заявления о соответствующих изменениях, в порядке, предусмотренном пунктом 5 настоящего извещения.

7.5. Получить более подробную информацию можно по телефонам: 8 (4942) 44-66-71, 8 (4942) 42-68-41, по адресу: 156005, Костромская область, город Кострома, площадь Конституции, 2, по адресу электронной почты uizo@gradkostroma.ru.

8. Реквизиты решения о комплексном развитии территории:

Решение о комплексном развитии территории жилой застройки города Костромы по проезду Судостроителей, в районе домов 1 - 19, принято постановлением Администрации города Костромы от 3 ноября 2022 года № 2123 «О принятии решения о комплексном развитии территории жилой застройки города Костромы по проезду Судостроителей, в районе домов 1 – 19» (с изменениями внесенными постановлениями Администрации города Костромы от 2 ноября 2023 года № 2198, от 1 декабря 2025 года № 2747, от 4 мая 2026 года № 893).

9. Наименование уполномоченного органа местного самоуправления, принявшего решение о проведении Конкурса, номер такого решения и дата его принятия:

Наименование уполномоченного органа – Администрация города Костромы.

Реквизиты решения о проведении Конкурса – постановление Администрации

города Костромы от 16 июля 2026 года № 1673 «О проведении торгов в форме конкурса на право заключения договора о комплексном развитии территории жилой застройки города Костромы по проезду Судостроителей, в районе домов 1 - 19, и признании утратившим силу постановления Администрации города Костромы от 9 февраля 2026 года № 134 «О проведении торгов в форме конкурса на право заключения договора о комплексном развитии территории жилой застройки города Костромы по проезду Судостроителей, в районе домов 1 - 19 и признании утратившим силу постановления Администрации города Костромы от 10 сентября 2025 года № 2094 "О проведении торгов в форме конкурса на право заключения договора о комплексном развитии территории жилой застройки города Костромы по проезду Судостроителей, в районе домов 1 – 19"».

10. Основные сведения о территории, в отношении которой принято решение о ее комплексном развитии:

Лот № 1. Территория жилой застройки города Костромы по проезду Судостроителей, в районе домов 1 - 19, площадью 2,5 га, в границах и с характеристиками, определенными в соответствии с постановлением Администрации города Костромы от 3 ноября 2022 года № 2123 «О принятии решения о комплексном развитии территории жилой застройки города Костромы по проезду Судостроителей, в районе домов 1 – 19» (с изменениями внесенными постановлениями Администрации города Костромы от 2 ноября 2023 года № 2198, от 1 декабря 2025 года № 2747, от 4 мая 2026 года № 893).

Графическое описание местоположения границ подлежащей комплексному развитию территории:



Перечень и содержание ограничений использования, обременений прав, содержащихся в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества, реестре сведений о границах зон с особыми условиями использования территорий Единого государственного реестра недвижимости, на земельные участки, объекты недвижимого имущества, расположенные в границах территории, в отношении которой заключается договор о комплексном развитии территории – земельные участки и объекты недвижимости, расположенные в пределах территории

комплексного развития, расположены в зонах с особыми условиями использования территории: охранный зона транспорта «Третья подзона приаэродромной территории аэродрома Кострома (Сокеркино)» (реестровый номер 44:00-6.583), охранный зона транспорта «Четвертая подзона приаэродромной территории аэродрома Кострома (Сокеркино)» (реестровый номер 44:00-6.584), охранный зона транспорта «Пятая подзона приаэродромной территории аэродрома Кострома (Сокеркино)» (реестровый номер 44:00-6.585), охранный зона транспорта «Приаэродромная территория аэродрома Кострома (Сокеркино)» (реестровый номер 44:00-6.587), охранный зона транспорта «Шестая подзона приаэродромной территории аэродрома Кострома (Сокеркино)» (реестровый номер 44:00-6.593); охранный зона газораспределительных сетей сооружения «Газопровод низкого давления г. Кострома по Речному проспекту к домам № 7, 22, 23, 24, 17» инв. № 2629/01. Сооружение «Газопровод по проезду Судостроителей к жилым домам № 1,3,5,7,9» инв. № 2890/01 (реестровый номер 44:27-6.330); охранный зона объекта газоснабжения «Сооружение - Газопровод низкого давления по ул. Судостроителей к ж.д. № № 11, 11а, пр. Речному к ж.д. № 32, назначение: газопровод, протяженность трубопровода 92,1 м, протяженность трассы 92,1 м, инв. № 595с, лит. 1Л» (реестровый номер 44:27-6.36); охранный зона объекта газоснабжения: «Производственно-технологический комплекс в Костромской области городе Костроме» (реестровый номер 44:27-6.4594); зона с особыми условиями использования территории Р-н ВЛ 0,4кВ ТП150 1800м (ВЛ-0,4кВ от ТП150 на р-н Речной пр.), расположенная на территории Костромской области, Костромского района, г. Кострома (реестровый номер 44:27-6.2169); санитарно-защитная зона котельной № 27 МУП г. Костромы «Городские сети» по адресу: Костромская область, г. Кострома, ул. Сплавщиков, д. 4 (реестровый номер 44:27-6.2363).

На территории в границах комплексного развития территории жилой застройки, объекты культурного наследия, зарегистрированные в Едином Государственном реестре объектов культурного наследия народов Российской Федерации, выявленные объекты культурного наследия и объекты, обладающие признаками объектов культурного наследия (в том числе археологического), отсутствуют.

Территория, в отношении которой принято решение о комплексном развитии в соответствии с Правилами землепользования и застройки города Костромы, расположена в территориальной зоне застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 до 8 этажей, включая мансардный) Ж-3.

11. Конкурсные условия:

а) минимальный объем предусмотренного договором о комплексном развитии территории финансирования работ, подлежащих выполнению лицом, с которым договор о комплексном развитии территории должен быть заключен по результатам Конкурса – не менее 160 000 000 (сто шестьдесят миллионов рублей);

б) цена права на заключение договора о комплексном развитии территории – не менее размера задатка за участие в Конкурсе в сумме 655 000 (Шестьсот пятьдесят пять тысяч) рублей;

в) опыт работы в строительной отрасли, связанный со строительством многоквартирных домов, составляющий не менее 5 (пяти) лет;

г) обязательство стороны о намерении заключить с Администрацией города Костромы муниципальные контракты на приобретение стандартного жилья для обеспечения детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, в соответствии с Законом

Костромской области от 29 декабря 2014 года № 620-5-ЗКО «О наделении органов местного самоуправления отдельными государственными полномочиями Костромской области по обеспечению детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, жилыми помещениями» в объёме, составляющем не менее 2 (двух) процентов от числа квартир с округлением в сторону увеличения в пользу Администрации города Костромы, построенных в многоквартирных домах в рамках комплексного развития территории, по цене за один квадратный метр общей площади жилого помещения, не превышающей максимальной цены одного квадратного метра стандартного жилья, определенной договором о комплексном развитии территории, с учетом требования, предусмотренного частью 7 статьи 10.1 Закона Костромской области от 5 октября 2007 года № 196-4-ЗКО «О специализированном жилищном фонде Костромской области», при котором общее количество жилых помещений в виде квартир для обеспечения детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей в одном многоквартирном доме не должно превышать 25 (двадцати пяти) процентов от общего количества квартир в этом многоквартирном доме, за исключением, многоквартирных домов, количество квартир в которых составляет менее десяти.

12. Метод (способ) и критерии оценки и сравнения Организатором торгов предложений участников Конкурса о выполнении ими конкурсных условий установлены в Приложении № 2 к настоящему извещению.

13. Реквизиты счета для внесения задатка, срок и порядок его внесения; реквизиты для уплаты цены предмета конкурса:

13.1. Размер задатка – 655 000 (Шестьсот пятьдесят пять тысяч) рублей.

Задаток вносится единым платежом до дня окончания срока подачи заявок по следующим реквизитам:

получатель: Управление федерального казначейства по Костромской области (Управление имущественных и земельных отношений Администрации города Костромы л/с 966010018), ИНН 4401006568, КПП 4401010001, Единый казначейский счет 40102810145370000103, Казначейский счет 03232643347010004100, Банк получателя ВОЛГО-ВЯТСКОЕ ГУ БАНКА РОССИИ // УФК ПО КОСТРОМСКОЙ ОБЛАСТИ г. Кострома, БИК ТОФК 042202103, ОКТМО 34701000, код бюджетной классификации 0.

Назначение платежа: задаток для участия в Конкурсе на право заключить договор о комплексном развитии территории жилой застройки города Костромы по проезду Судостроителей, в районе домов 1 - 19, назначенных на 14 сентября 2026 года.

Окончательный срок поступления задатка на расчетный счет Организатора торгов по **9 сентября 2026 года** включительно.

Средство платежа: денежная единица/ валюта Российской Федерации.

Организатор торгов обязан вернуть внесенный задаток заявителю, не допущенному к участию в Конкурсе, в течение 5 рабочих дней со дня подписания протокола приема заявок на участие в Конкурсе.

Организатор торгов в течение 5 рабочих дней со дня подписания протокола о результатах Конкурса обязан возратить задатки за участие в Конкурсе лицам, участвовавшим в Конкурсе, но не победившим в нем.

Денежные средства, внесенные участником Конкурса, признанным его победителем, в качестве задатка за участие в Конкурсе, засчитываются в счет

предложенной победителем Конкурса цены права на заключение договора о комплексном развитии территории.

13.2. Реквизиты счета для уплаты победителем Конкурса цены права на заключение договора о комплексном развитии территории.

Цена за право заключения договора о комплексном развитии территории уплачивается победителем Конкурса или лицом, единственным допущенным к участию в Конкурсе лицом, не позднее 30-го дня со дня размещения протокола о результатах Конкурса по следующим реквизитам:

получатель: Управление федерального казначейства по Костромской области (Управление имущественных и земельных отношений Администрации города Костромы л/с 966010018); ИНН 4401006568, КПП 440101001; Единый казначейский счет 40102810145370000103, Казначейский счет 031006430000000014100, Банк получателя ВОЛГО-ВЯТСКОЕ ГУ БАНКА РОССИИ // УФК ПО КОСТРОМСКОЙ ОБЛАСТИ г. Кострома, БИК ТОФК 042202103; ОКТМО 34701000, КБК 96611109044040005120.

Средство платежа: денежная единица/ валюта Российской Федерации.

Уплата цены права на заключение договора о комплексном развитии территории считается произведенной со дня поступления денежных средств на вышеуказанный счет Организатора торгов.

14. Порядок отказа Организатора торгов от проведения Конкурса.

Организатор торгов вправе отказаться от проведения Конкурса не позднее чем за 30 дней до дня проведения Конкурса, если иное не предусмотрено в извещении об отказе в проведении Конкурса.

Извещение об отказе в проведении Конкурса публикуется Организатором торгов в информационно-правовом бюллетене «Официальный вестник города Костромы» в течение 2 рабочих дней со дня принятия такого решения и размещается на официальном сайте торгов в сети «Интернет» по адресу: www.torgi.gov.ru. Организатор торгов в течение 3 рабочих дней со дня принятия решения об отказе в проведении Конкурса обязан возратить лицам, подавшим заявки на участие в Конкурсе, и лицам, признанным участниками Конкурса, внесенные ими задатки за участие в Конкурсе.

15. Признание победителя Конкурса.

15.1. Итоги Конкурса подводятся **14 сентября 2026 года в 16 часов 00 минут** по адресу: г. Кострома, пл. Конституции, 2, каб. 307.

Конкурс проводится путем ознакомления конкурсной комиссией с содержащимися в заявках участников конкурса конкурсными предложениями, сравнения их между собой и с конкурсными условиями, выявления победителя конкурса.

Победителем конкурса признается его участник, конкурсные предложения которого по сравнению с конкурсными условиями и конкурсными предложениями других участников конкурса были признаны конкурсной комиссией наилучшими в соответствии с используемым Организатором торгов методом (способом) оценки таких предложений.

По результатам оценки конкурсных предложений участников Конкурса конкурсная комиссия помимо определения победителя конкурса определяет также участника конкурса, конкурсные предложения которого оценены как вторые по сравнению с конкурсными предложениями победителя конкурса.

Организатор торгов ведет протокол результатов Конкурса, в котором

указываются сведения о ходе проведения и результатах Конкурса.

Протокол о результатах Конкурса удостоверяет право победителя Конкурса на заключение договора о комплексном развитии территории, содержит наименование победителя Конкурса, перечень и содержание его конкурсных предложений, присвоенную им конкурсной комиссией оценку, наименование участника конкурса, конкурсные предложения которого были оценены конкурсной комиссией в качестве вторых по сравнению с конкурсными предложениями победителя конкурса, перечень и содержание таких конкурсных предложений. Протокол о результатах Конкурса составляется в 2-х экземплярах в форме документа, который подписывается конкурсной комиссией в день проведения конкурса и направляется победителю Конкурса не позднее одного рабочего дня со дня его подписания.

Информация о результатах Конкурса публикуется в течение пяти рабочих дней Организатором конкурса на официальном сайте Российской Федерации в информационно-коммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов: www.torgi.gov.ru (ГИС Торги).

Конкурс считается завершенным со времени подписания конкурсной комиссией протокола о результатах Конкурса.

15.2. Конкурс на право заключения договора о комплексном развитии территории признаются Организатором торгов несостоявшимися в следующих случаях:

- 1) не подано ни одной заявки на участие в Конкурсе, либо принято решение об отказе в допуске к участию в Конкурсе всех заявителей;
- 2) на дату окончания срока подачи заявок на участие в Конкурсе подана только одна заявка на участие в Конкурсе;
- 3) только один заявитель допущен к участию в Конкурсе;

16. Порядок заключения договора.

Проект договора о комплексном развитии территории приложен к настоящему извещению (Приложение № 3), размещенному на официальном сайте Российской Федерации torgi.gov.ru и на сайте Организатора торгов.

Договор о комплексном развитии территории должен быть заключен с участником Конкурса, признанным его победителем, не позднее 30-го дня со дня размещения протокола о результатах Конкурса.

В проект договора о комплексном развитии территории включаются содержащиеся в протоколе о результатах Конкурса условия его исполнения, соответствующие конкурсным предложениям победителя Конкурса.

Договор о комплексном развитии территории по результатам Конкурса, к участию в которых был допущен единственный заявитель, заключается на предложенных им условиях, которые должны соответствовать указанным в извещении о проведении Конкурса конкурсным условиям или быть лучшими по сравнению с такими условиями.

Цена права на заключение договора о комплексном развитии территории уплачивается победителем Конкурса или в случае, если Конкурс был признан несостоявшимся по причине участия в нем единственного участника не позднее истечения срока, установленного для заключения договора о комплексном развитии территории.

Уплата цены права на заключение договора о комплексном развитии территории считается произведенной со дня поступления денежных средств на счет, указанный в пункте 13.2 настоящего извещения.

В случае неисполнения обязательства по оплате цены права на заключение договора о комплексном развитии территории договор считается незаключенным, а задаток не возвращается.

В случае отказа или уклонения победителя Конкурса, от заключения договора о комплексном развитии территории такой договор подлежит заключению с участником Конкурса, конкурсные предложения которого по результатам оценки непосредственно следуют за предложениями победителя Конкурса, с включением таких предложений в проект договора о комплексном развитии территории в 30-дневный срок со дня размещения протокола о результатах Конкурса.

Приложение № 1 к извещению

ФОРМА ЗАЯВКИ НА УЧАСТИЕ В КОНКУРСЕ

(заполняется заявителем или его полномочным представителем)

Наименование заявителя

Документ о государственной регистрации в качестве юридического лица

серия _____ № _____ дата регистрации _____,

орган, осуществляющий
регистрацию _____
ИНН _____

адрес юридического лица

адрес электронной почты заявителя для направления ему организатором торгов связанной с их организацией, проведением и итогами информации

Банковские реквизиты заявителя для возврата денежных средств

Представитель
заявителя

Документ, удостоверяющий
личность

Выдан

Доверенность от " _____ " _____ 20 г. № _____

принимая решение об участии в конкурсе на право заключения договора о комплексном развитии территории жилой застройки городского округа город Кострома

/наименование предмета Конкурса, его местоположение, площадь, реквизиты постановления о комплексном развитии территории жилой застройки городского округа город Кострома, в отношении которой принято решение о комплексном развитии,

обязуется:

1) соблюдать условия конкурса, содержащиеся в извещении о проведении Конкурса, опубликованном в периодическом печатном издании, учрежденном Администрацией города Костромы - бюллетене «Официальный вестник города Костромы» " _____ " _____ 2026 г. № _____, извещении о проведении Конкурса с конкурсной документацией, размещенной на официальном сайте Российской Федерации в информационно-коммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов: www.torgi.gov.ru (ГИС Торги), на официальном сайте Администрации города Костромы в информационно-коммуникационной сети «Интернет»: <https://grad.kostroma.gov.ru>, а также порядок проведения аукциона, установленный Градостроительным кодексом Российской Федерации, Правилами проведения торгов на право

заключения договора о комплексном развитии территории, Правилами определения начальной цены торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории при принятии решения о комплексном развитии территории Правительством Российской Федерации и Правилами заключения договора о комплексном развитии территории посредством проведения торгов в электронной форме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 4 мая 2021 года № 701;

2) в случае признания победителем конкурса подписать протокол о результатах конкурса в день его проведения, оплатить в установленный срок сумму платежа за цену за право на заключения договора о комплексном развитии территории, представить соглашение об обеспечении исполнения обязательств по договору о комплексном развитии территории жилой застройки городского округа город Кострома и заключить с продавцом договор о комплексном развитии территории жилой застройки городского округа город Кострома не позднее срока, указанного в извещении о проведении Конкурса.

3) настоящей заявкой подтверждаем, что нам понятны установленные правила внесения задатка лично заявителем. Возврат задатка, в случаях его осуществления в соответствии с законодательством, просим производить на счет заявителя

Конкурсные предложения участника Конкурса:

1. _____

2. _____

3. _____

4. _____

К заявке прилагаются:

а) выписка из Единого государственного реестра юридических лиц;

б) указанные в извещении о проведении конкурса документы, содержащие сведения, подтверждающие соответствие заявителя требованиям, предусмотренным частью 6 статьи 69 Градостроительного кодекса Российской Федерации, дополнительным требованиям к участникам торгов, установленным Правительством Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации в соответствии с частью 6 статьи 69 Градостроительного кодекса Российской Федерации:

копии разрешений на ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства, полученных в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации, заявителем - юридическим лицом либо его учредителем (участником), или любым из его дочерних обществ, или

его основным обществом, или любым из дочерних обществ его основного общества, выступающих в качестве застройщика, и (или) технического заказчика, и (или) генерального подрядчика в соответствии с договором строительного подряда, и подтверждающих наличие за последние пять лет, предшествующих дате проведения конкурса, опыта участия в строительстве объектов капитального строительства в совокупном объеме 10% процентов от объема строительства, предусмотренного решением о комплексном развитии территории;

в) документы, подтверждающие отсутствие у заявителя недоимки по налогам, сборам, задолженности по иным обязательным платежам в бюджеты бюджетной системы Российской Федерации (за исключением сумм, на которые предоставлены отсрочка, рассрочка, инвестиционный налоговый кредит в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах, которые реструктурированы в соответствии с законодательством Российской Федерации, по которым имеется вступившее в законную силу решение суда о признании обязанности участника торгов по уплате этих сумм исполненной или которые признаны безнадежными к взысканию в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах) за прошедший календарный год, размер которых на последнюю отчетную дату равен совокупному размеру требований к должнику – юридическому лицу или превышает его, что является условием для возбуждения производства по делу о банкротстве в соответствии с Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)». Заявитель считается соответствующим установленному требованию в случае, если им в установленном порядке подано заявление об обжаловании указанных недоимки, задолженности и решение по такому заявлению не принято либо не истек установленный законодательством Российской Федерации срок обжалования указанных недоимки, задолженности. Такое правило не применяется в случаях, предусмотренных Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)».);

г) документы, подтверждающие полномочия представителя заявителя;

д) письменное заявление о том, что заявитель не является ликвидируемым юридическим лицом (не находится в процессе ликвидации), а также о том, что в отношении участника торгов не осуществляется на основании решения арбитражного суда одна из процедур, применяемых в деле о банкротстве в соответствии с Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)», и в отношении заявителя отсутствует решение арбитражного суда о приостановлении его деятельности в качестве меры административного наказания;

е) письменное заявление о том, что заявитель не является лицом, аффилированным с Организатором торгов, в случае если Организатор торгов является корпоративным юридическим лицом, с приложением к указанному заявлению списка участников (членов) участника конкурса – корпоративного юридического лица, способных оказывать влияние на деятельность этого юридического лица. Под такими участниками (членами) понимаются лица, которые самостоятельно или совместно со своим аффилированным лицом (лицами) владеют более чем 20 процентами акций (долей, паев) участника конкурса – корпоративного юридического лица. Лицо признается аффилированным в соответствии с требованиями антимонопольного законодательства Российской Федерации;

ж) письменное заявление об отсутствии у руководителя, членов коллегиального исполнительного органа или главного бухгалтера заявителя судимости за преступления в сфере экономики (за исключением лиц, у которых такая судимость погашена или снята), а также неприменение в отношении указанных лиц наказания в виде лишения права занимать определенные должности или заниматься определенной деятельностью в сфере строительства, реконструкции или организации строительства, реконструкции объектов капитального строительства и административного наказания в виде дисквалификации.

з) письменное заявление об отсутствии фактов приостановления деятельности юридического лица в порядке, установленном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях, на день подачи заявки на участие в конкурсе;

и) письменное заявление об отсутствии в реестре недобросовестных поставщиков, ведение которого осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 18 июля 2011 года № 223-ФЗ "О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц", в реестре недобросовестных поставщиков (подрядчиков, исполнителей), ведение которого осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 5 апреля 2013 года № 44-ФЗ "О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд", и в реестре недобросовестных участников аукциона, ведение которого осуществляется в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, сведений о юридическом лице (в том числе об

Подпись заявителя (его полномочного представителя) _____ телефон _____

Заявка принята Организатором торгов:

час. мин. " " 2026 г. за №

Подпись уполномоченного лица Организатора торгов

Отказ в регистрации заявки: час мин " " 2026 г.

Основание отказа _____

Подпись уполномоченного лица Продавца

МЕТОД (СПОСОБ)

и критерии оценки и сравнения предложений участников Конкурса о выполнении ими конкурсных условий

В случае, предусмотренном частью 8 статьи 69 Градостроительного кодекса Российской Федерации, оценка конкурсных условий и предложений единственного участника конкурса не проводится.

Если конкурсные предложения двух и более участников Конкурса равны по баллам, победителем Конкурса признаётся его участник, чья заявка согласно журналу приема заявок на участие в торгах была зарегистрирована первой.

В случае, если на участие в конкурсе подано более одной заявки и заявители, подавшие эти заявки, соответствуют всем требованиям и условиям объявленного конкурса, конкурсные предложения участников конкурса оцениваются и сравниваются по следующим критериям (баллы по всем критериям суммируются и в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 4 мая 2021 года № 701 «Об утверждении Правил проведения торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории, Правил определения начальной цены торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории при принятии решения о комплексном развитии территории Правительством Российской Федерации и Правил заключения договора о комплексном развитии территории посредством проведения торгов в электронной форме» определяется победитель конкурса и участник конкурса, конкурсные предложения которого оценены как вторые по сравнению с конкурсными предложениями победителя конкурса):

1. Конкурсное условие о минимальном объеме предусмотренного договором о комплексном развитии территории финансирования работ, подлежащих выполнению лицом, с которым договор о комплексном развитии территории должен быть заключен по результатам торгов – не менее 160 000 000 (ста шестидесяти миллионов) рублей:

1.1. Если в конкурсном предложении участника конкурса указан минимальный объем предусмотренного договором о комплексном развитии территории финансирования работ, подлежащих выполнению лицом, с которым договор о комплексном развитии территории должен быть заключен по результатам торгов – 160 000 000 (сто шестидесят миллионов) рублей – присваивается 0 баллов.

1.2. Если в конкурсном предложении участника конкурса указан минимальный объем предусмотренного договором о комплексном развитии территории финансирования работ, подлежащих выполнению лицом, с которым договор о комплексном развитии территории должен быть заключен по результатам торгов – свыше 160 000 000 (ста шестидесяти миллионов) рублей, но не более 260 000 000 (двухсот шестидесяти миллионов) включительно – присваивается 1 балл.

1.3. Если в конкурсном предложении участника конкурса указан минимальный объем предусмотренного договором о комплексном развитии территории финансирования работ, подлежащих выполнению лицом, с которым договор о комплексном развитии территории должен быть заключен по результатам торгов – свыше 260 000 000 (двухсот шестидесяти миллионов) рублей, но не более 300 000 000 (трехсот миллионов) включительно – присваивается 2 балла.

1.4. Если в конкурсном предложении участника конкурса указан минимальный объём предусмотренного договором о комплексном развитии территории финансирования работ, подлежащих выполнению лицом, с которым договор о комплексном развитии территории должен быть заключен по результатам торгов – свыше 300 000 000 (трехсот миллионов) рублей – присваивается 3 балла.

2. Цена права на заключение договора о комплексном развитии территории – не менее размера задатка за участие в конкурсе в сумме 655 000 (Шестьсот пятьдесят пять тысяч) рублей (далее – начальная цена).

2.1. Если в конкурсном предложении участника конкурса указана начальная цена (включительно) – присваивается 0 баллов.

2.2. Если в конкурсном предложении участника конкурса цена права на заключение договора о комплексном развитии территории превышает начальную цену в пределах от 1 до 10 процентов начальной цены включительно – присваивается 0,5 баллов.

2.3. Если в конкурсном предложении участника конкурса цена права на заключение договора о комплексном развитии территории превышает начальную цену в пределах свыше 10 до 20 процентов начальной цены включительно – присваивается 1 балл.

2.4. Если в конкурсном предложении участника конкурса цена права на заключение договора о комплексном развитии территории превышает начальную цену в пределах свыше 20 до 30 процентов начальной цены включительно – присваивается 2 балла.

2.5. Если в конкурсном предложении участника конкурса цена права на заключение договора о комплексном развитии территории превышает начальную цену в пределах свыше 30 до 40 процентов начальной цены включительно – присваивается 3 балла.

2.6. Если в конкурсном предложении участника конкурса цена права на заключение договора о комплексном развитии территории превышает начальную цену свыше 40 процентов начальной цены – присваивается 4 балла.

3. Опыт работы в строительной отрасли, связанный со строительством многоквартирных домов, составляющий не менее 5 (пяти) лет:

3.1. Если в конкурсном предложении участника конкурса указан опыт в строительной отрасли, связанный со строительством многоквартирных домов, равный 5 годам (включительно) – присваивается 0 баллов.

3.2. Если в конкурсном предложении участника конкурса указан опыт в строительной отрасли, связанный со строительством многоквартирных домов, свыше 5 до 10 лет (включительно) – присваивается 1 балл.

3.3. Если в конкурсном предложении участника конкурса указан опыт в строительной отрасли, связанный со строительством многоквартирных домов, свыше 10 до 15 лет (включительно) – присваивается 2 балла.

3.4. Если в конкурсном предложении участника конкурса указан опыт в строительной отрасли, связанный со строительством многоквартирных домов, свыше 15 лет – присваивается 3 балла.

4. Обязательство стороны о намерении заключить с Администрацией города Костромы муниципальные контракты на приобретение стандартного жилья для обеспечения детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, в соответствии с Законом Костромской области от 29 декабря 2014

года № 620-5-ЗКО «О наделении органов местного самоуправления отдельными государственными полномочиями Костромской области по обеспечению детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, жилыми помещениями» в объеме, составляющем не менее 2 (двух) процентов от числа квартир с округлением в сторону увеличения в пользу Администрации города Костромы, построенных в многоквартирных домах в рамках комплексного развития территории, по цене за один квадратный метр общей площади жилого помещения, не превышающей максимальной цены одного квадратного метра стандартного жилья, определенной договором о комплексном развитии территории, с учетом требования, предусмотренного частью 7 статьи 10.1 Закона Костромской области от 5 октября 2007 года № 196-4-ЗКО «О специализированном жилищном фонде Костромской области», при котором общее количество жилых помещений в виде квартир для обеспечения детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей в одном многоквартирном доме не должно превышать 25 (двадцати пяти) процентов от общего количества квартир в этом многоквартирном доме, за исключением, многоквартирных домов, количество квартир в которых составляет менее десяти:

4.1. Если в конкурсном предложении участника конкурса указан объем, составляющий не менее 2 процентов от числа квартир, построенных в многоквартирных домах в рамках комплексного развития территории – присваивается 1,5 балла;

4.2. Если в конкурсном предложении участника конкурса указан объем, составляющий свыше 2 процентов, но не более 5 процентов от числа квартир, построенных в многоквартирных домах в рамках комплексного развития территории – присваивается 3 балла;

4.3. Если в конкурсном предложении участника конкурса указан объем, составляющий свыше 5 процентов от числа квартир, построенных в многоквартирных домах в рамках комплексного развития территории – присваивается 4,5 балла.

Договор №__
о комплексном развитии территории жилой застройки города Костромы по проезду
Судостроителей, в районе домов 1 – 19

«__» _____ 20__

город Кострома

Муниципальное образование городской округ город Кострома, от имени которого выступает Управление имущественных и земельных отношений Администрации города Костромы, в лице исполняющего обязанности начальника Управления Подуст Евгении Юрьевны, действующего на основании Положения об Управлении, утвержденного постановлением Администрации города Костромы от 23 марта 2015 года № 604 и распоряжения Администрации города Костромы от 16 января 2026 года № 14-рл, именуемое в дальнейшем «Администрация», с одной стороны, и _____, в лице _____, действующего на основании _____, именуемый в дальнейшем «Застройщик», с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», в соответствии со статьей 68 Градостроительного кодекса Российской Федерации, постановлением Администрации города Костромы от 3 ноября 2022 года № 2123 «О принятии решения о комплексном развитии территории жилой застройки города Костромы по проезду Судостроителей, в районе домов 1 – 19» (с изменениями внесенными постановлениями Администрации города Костромы от 2 ноября 2023 года № 2198, от 1 декабря 2025 года № 2747, от 4 мая 2026 года № 893), постановлением Администрации города Костромы от 16 июля 2026 года № 1673 «О проведении торгов в форме конкурса на право заключения договора о комплексном развитии территории жилой застройки города Костромы по проезду Судостроителей, в районе домов 1 - 19, и признании утратившим силу постановления Администрации города Костромы от 9 февраля 2026 года № 134 «О проведении торгов в форме конкурса на право заключения договора о комплексном развитии территории жилой застройки города Костромы по проезду Судостроителей, в районе домов 1 - 19 и признании утратившим силу постановления Администрации города Костромы от 10 сентября 2025 года № 2094 "О проведении торгов в форме конкурса на право заключения договора о комплексном развитии территории жилой застройки города Костромы по проезду Судостроителей, в районе домов 1 – 19"», протоколом о результатах конкурса на право заключения договора о комплексном развитии территории жилой застройки города Костромы по проезду Судостроителей, в районе домов 1 – 19 от _____ №_____, заключили настоящий договор о комплексном развитии территории жилой застройки города Костромы по проезду Судостроителей, в районе домов 1 – 19 (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Застройщик обязуется в установленные договором сроки своими силами и за свой счет и (или) с привлечением других лиц и (или) средств других лиц выполнить обязательства в соответствии с пунктом 3.1 раздела 3 настоящего Договора, связанные с комплексным развитием территории жилой застройки города Костромы по проезду Судостроителей, в районе домов 1 – 19 (далее - Территория), а Администрация обязуется создать необходимые условия для выполнения обязательств в соответствии с пунктом 3.3 раздела 3 настоящего Договора. Схема

границ Территории, в отношении которой принято решение о комплексном развитии, прилагается к Договору (Приложение № 1).

1.2. Сведения о местоположении, площади и границах Территории комплексного развития предусмотрены постановлением Администрации города Костромы от 03.11.2022 года № 2123 «О принятии решения о комплексном развитии территории жилой застройки города Костромы по проезду Судостроителей, в районе домов 1 – 19» (с изменениями внесенными постановлениями Администрации города Костромы от 02.11.2023 № 2198, от 01.12.2025 № 2747, от 04.05.2026 № 893).

Общая площадь территории – 2,5 га, схема границ территории, подлежащей комплексному развитию, приведена в Приложении № 1 к настоящему Договору.

1.3. Перечень объектов капитального строительства, расположенных в границах Территории комплексного развития, указан в Приложении № 2 к настоящему Договору.

1.4. Перечень объектов капитального строительства, линейных объектов, подлежащих строительству, в том числе перечень объектов капитального строительства, подлежащих сносу, сведения о видах, назначении планируемых для размещения объектов капитального строительства с указанием предельной (максимальной и (или) минимальной) общей площади таких объектов, срок строительства, сноса таких объектов, мероприятия/ этапы, необходимые для обеспечения комплексного развития территории, срок их выполнения, ответственные за их реализацию уточняются в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории и устанавливаются дополнительным соглашением к настоящему Договору.

1.5. Перечень видов работ по благоустройству территории, выполняемых застройщиком, срок их выполнения, устанавливаются дополнительным соглашением к настоящему Договору, заключаемым в порядке, предусмотренном пунктом 5.3 настоящего Договора, в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории и Приложением № 3 к Договору.

1.6. Объекты капитального строительства, расположенные в границах территории комплексного развития и подлежащие реконструкции в рамках реализации Договора, отсутствуют.

1.7. Перечень объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, иных объектов, необходимых для функционирования объектов капитального строительства и обеспечения жизнедеятельности человека, и (или) сведения о видах и назначении таких объектов уточняются в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории и устанавливаются дополнительным соглашением к настоящему Договору.

2. Цена права на заключение Договора

Срок оплаты цены права на заключение Договора

2.1. Цена права на заключение Договора составляет _____ (_____) рублей в соответствии с протоколом о результатах конкурса на право заключения договора комплексном развитии территории жилой застройки города Костромы по проезду Судостроителей, в районе домов 1 – 19 от «____» _____ 2026 года № _____.

2.2 Цена права на заключение договора о комплексном развитии территории уплачивается Застройщиком до дня заключения Договора в соответствии с требованиями постановления Правительства Российской Федерации от 04.05.2021

№ 701 «Об утверждении Правил проведения торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории, Правил определения начальной цены торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории при принятии решения о комплексном развитии территории Правительством Российской Федерации и Правил заключения договора о комплексном развитии территории посредством проведения торгов в электронной форме» по реквизитам, указанным в пункте 2.4 настоящего Договора.

2.3. Перечисленный Застройщиком задаток для участия в конкурсе на право заключения Договора засчитывается в счет подлежащей уплате цены права на заключение Договора.

2.4. Оплата цены права заключения Договора с учетом внесенного задатка перечисляется на счет организатора торгов по следующим реквизитам:

получатель: Управление финансов Администрации города Костромы (Управление имущественных и земельных отношений Администрации города Костромы л/с 966010018); ИНН 4401006568, КПП 440101001; единый казначейский счет 40102810145370000103, банк получателя ВОЛГО-ВЯТСКОЕ ГУ БАНКА РОССИИ//УФК ПО КОСТРОМСКОЙ ОБЛАСТИ г. Кострома, БИК ТОФК 042202103; номер казначейского счета 03232643347010004100, ОКТМО 34701000, КБК 96611109044040005120

Назначение платежа: оплата цены права на заключение договора о комплексном развитии территории жилой застройки города Костромы по проезду Судостроителей, в районе домов 1 – 19.

2.5 Днем исполнения обязательств по оплате цены за право заключения Договора считается дата зачисления денежных средств на счет, указанный в пункте 2.4 настоящего Договора.

2.6. В случае неисполнения и (или) несвоевременного исполнения Застройщиком обязательства по оплате цены, указанной в пункте 2.1 настоящего Договора, по истечении указанного срока, Договор считается незаключенным, а задаток Застройщику не возвращается.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Обязанности Застройщика

3.1.1. До даты заключения договора уплатить Администрации цену права на заключение договора о комплексном развитии территории, в размере и порядке, установленными пунктом 2.1 настоящего Договора.

После внесения указанной суммы предоставить Администрации платежный документ с отметкой банка о перечислении указанной денежной суммы.

3.1.2. Подготовить проект изменений в документацию по планировке территории в границах комплексного развития территории жилой застройки города Костромы по проезду Судостроителей, в районе домов 1 - 19, утвержденную постановлением Администрации города Костромы от 15.07.2024 № 1169 (далее – Документация по планировке территории) с учетом Приложения № 3 к Договору, предусматривающей очередность планируемого развития территории жилой застройки (в том числе определение этапов и максимальных сроков строительства, этапов и максимальных сроков строительства, реконструкции необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности человека объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, иных объектов).

В случае наличия замечаний по результатам проведенной Администрацией

проверки Документации по планировке территории, публичных слушаний (общественных обсуждений), осуществить ее доработку и представить Документацию по планировке территории в установленном порядке в Администрацию на рассмотрение в течение двадцати рабочих дней с момента направления Администрацией замечаний Застройщику и (или) с момента официального опубликования заключения о результатах публичных слушаний (общественных обсуждений).

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

Обязательство считается исполненным с момента представления в установленном порядке в Администрацию на утверждение Документации по планировке территории, подготовленной после устранения Застройщиком замечаний Администрации города Костромы и (или) по результатам публичных слушаний (общественных обсуждений), что подтверждается уведомлением Администрацией Застройщика о направлении Документации по планировке территории на утверждение.

Максимальный срок подготовки и предоставления в Администрацию Документации по планировке территории - в течение шести месяцев с даты заключения настоящего Договора.

3.1.3. Разработать на основании технических условий в соответствии с требованиями технических регламентов, комплексную схему инженерного обеспечения территории (электроснабжение, теплоснабжение, газоснабжение, водоснабжение и водоотведение, размещение сетей связи) и согласовать ее с соответствующими ресурсоснабжающими организациями и Администрацией города Костромы;

Максимальный срок разработки, согласования комплексной схемы инженерного обеспечения территории (электроснабжение, теплоснабжение, газоснабжение, водоснабжение и водоотведение, размещение сетей связи) и предоставления ее Администрации - в течение двух месяцев с даты утверждения Документации по планировке территории.

3.1.4. Создать либо приобрести на территории города Костромы, а также передать безвозмездно в муниципальную собственность городского округа город Кострома для предоставления в соответствии с действующим законодательством нанимателям жилых помещений по договорам социального найма (далее – наниматели) выселяемым из жилых помещений, расположенных:

3.1.4.1. в многоквартирном доме, признанном аварийным подлежащим сносу, расположенном по адресу: Российская Федерация, Костромская область, городской округ город Кострома, город Кострома, проезд Судостроителей, дом 5 взамен освобождаемых ими жилых помещений другие благоустроенные жилые помещения по договору социального найма, общая площадь, жилая площадь которых и количество комнат в которых не меньше общей площади, жилой площади освобождаемых жилых помещений и количества комнат в освобождаемых жилых помещениях;

3.1.4.2. в многоквартирных домах не признанных аварийными подлежащими сносу или реконструкции, соответствующих одному или нескольким критериям, установленным пунктом 2 части 2 статьи 4 Закона Костромской области

от 26.04.2021 № 84-7-ЗКО "О комплексном развитии территорий в Костромской области" (далее – Закон от 26.04.2021 № 84-7-ЗКО), указанных в Приложении № 2 к настоящему Договору благоустроенные жилые помещения:

3.1.4.2.1. общая площадь, жилая площадь которых и количество комнат в которых не меньше общей площади, жилой площади освобождаемых жилых помещений и количества комнат в освобождаемых жилых помещениях;

3.1.4.2.2. равнозначные жилые помещения, под которыми понимаются жилые помещения, одновременно соответствующие следующим требованиям:

а) жилая площадь таких помещений и количество комнат в таких жилых помещениях не меньше жилой площади освобождаемых жилых помещений и количества комнат в освобождаемых жилых помещениях, а общая площадь таких жилых помещений превышает общую площадь освобождаемых жилых помещений;

б) такие жилые помещения соответствуют стандартам, установленным постановлением администрации Костромской области;

в) такие жилые помещения находятся в многоквартирных домах, которые расположены на территории города Костромы.

Равнозначные жилые помещения создаются либо приобретаются в случае поступления от нанимателя письменного заявления.

3.1.5. Максимальный срок исполнения обязательств, предусмотренных пунктами 3.1.4 - 3.1.4.2.2 настоящего Договора - 24 месяца с даты заключения настоящего Договора, за исключением случая, предусмотренного абзацем вторым настоящего пункта Договора.

Максимальный срок исполнения обязательств, предусмотренных пунктами 3.1.4, 3.1.4.2. - 3.1.4.2.2 настоящего Договора в отношении нанимателей жилых помещений пострадавшего в результате пожара многоквартирного дома 9 по проезду Судостроителей в городе Костроме - 12 месяцев с даты заключения настоящего Договора.

3.1.6. Представить на согласование в Администрацию план-график передачи (поэтапной передачи) в муниципальную собственность благоустроенных жилых помещений для предоставления лицам, выселяемым из жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма (далее - График передачи).

Максимальный срок предоставления Графика передачи - в течение тридцати дней с даты заключения настоящего Договора.

График передачи должен быть согласован Администрацией и Застройщиком не позднее трех месяцев с даты его предоставления Застройщиком в Администрацию и вступает в силу с момента его оформления в качестве дополнительного соглашения к Договору.

Обязательство по безвозмездной передаче в муниципальную собственность благоустроенных жилых помещений считается исполненным или частично исполненным (в случае поэтапного освобождения Территории от многоквартирных домов, подлежащих сносу) с момента подписания Застройщиком и Администрацией договора безвозмездной передачи в муниципальную собственность жилых помещений с указанием количества квартир, комнат, квадратных метров общей и жилой площади в размерах, необходимых для предоставления лицам, выселяемым из жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма жилого помещения в составе всех или отдельных многоквартирных домов из числа, указанных в настоящем Договоре, в размерах, достаточных для обеспечения отселения указанных лиц.

3.1.7. Предоставить собственникам жилых помещений, расположенных в многоквартирных домах не признанных аварийными подлежащими сносу или реконструкции, соответствующих одному или нескольким критериям, установленным пунктом 2 части 2 статьи 4 Закона от 26.04.2021 № 84-7-ЗКО, указанных в Приложении № 2 к настоящему Договору:

3.1.7.1. взамен освобождаемых жилых помещений другие жилые помещения с зачетом их стоимости при определении размера возмещения за изымаемые жилые помещения. Жилые помещения создаются либо приобретаются на основании поступивших от собственников соответствующих письменных заявлений.

3.1.7.2. равнозначные жилые помещения, под которыми понимаются жилые помещения, одновременно соответствующие следующим требованиям:

а) жилая площадь таких помещений и количество комнат в таких жилых помещениях не меньше жилой площади освобождаемых жилых помещений и количества комнат в освобождаемых жилых помещениях, а общая площадь таких жилых помещений превышает общую площадь освобождаемых жилых помещений;

б) такие жилые помещения соответствуют стандартам, установленным постановлением администрации Костромской области;

в) такие жилые помещения находятся в многоквартирных домах, которые расположены на территории города Костромы.

Равнозначные жилые помещения создаются либо приобретаются и предоставляются на основании поступивших от собственников письменных заявлений.

3.1.7.3. равнозначные жилые помещения, если в передаваемых жилых помещениях проживают несовершеннолетние, недееспособные или ограниченно дееспособные граждане;

3.1.7.4. за доплату жилые помещения большей площади и (или) жилые помещения, имеющие большее количество комнат, чем предоставляемые им равнозначные жилые помещения, по письменному заявлению собственников, в порядке, установленном постановлением администрации Костромской области, в том числе за счет средств материнского (семейного) капитала, жилищных субсидий и социальных выплат, право на получение которых подтверждается также государственными жилищными сертификатами, и иных не запрещенных законодательством Российской Федерации источников;

3.1.7.5. выплату равнозначного возмещения, взамен освобождаемых ими жилых помещений, определяемого на день, предшествующий дню принятия решения о комплексном развитии территории жилой застройки в соответствии с положениями части 7 статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации, части 3 статьи 10 Закона от 26.04.2021 № 84-7-ЗКО.

3.1.8. Максимальный срок исполнения обязательств, предусмотренных пунктами 3.1.7 - 3.1.7.5 настоящего Договора - 36 месяцев с даты заключения настоящего Договора, за исключением случая, предусмотренного абзацем вторым настоящего пункта Договора.

Максимальный срок исполнения обязательств, предусмотренных пунктами 3.1.7 - 3.1.7.5 настоящего Договора в отношении собственников жилых помещений пострадавшего в результате пожара многоквартирного дома 9 по проезду Судостроителей в городе Костроме - 12 месяцев с даты заключения настоящего Договора.

3.1.9. Создать либо приобрести на территории города Костромы, а также

передать безвозмездно в муниципальную собственность городского округа город Кострома благоустроенные жилые помещения для предоставления в соответствии с действующим законодательством гражданам, нуждающимся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма (в том числе гражданам, принятым на учет до 1 марта 2005 года в целях последующего предоставления им жилых помещений по договорам социального найма), и имеющим в собственности или в пользовании на условиях социального найма жилые помещения в многоквартирных домах, не признанных аварийными подлежащими сносу или реконструкции, соответствующих одному или нескольким критериям, установленным пунктом 2 части 2 статьи 4 Закона от 26.04.2021 № 84-7-ЗКО, указанных в Приложении № 2 к настоящему Договору, по норме предоставления 15 квадратных метров на одного человека, во внеочередном порядке.

Максимальный срок исполнения - 12 месяцев с даты заключения настоящего Договора в отношении собственников и нанимателей жилых помещений многоквартирного дома 9 по проезду Судостроителей в городе Костроме, в отношении других многоквартирных домов - 24 месяца с даты заключения настоящего Договора.

3.1.10. Представить на согласование в Администрацию в течение 60 календарных дней с даты заключения настоящего Договора план-график переселения собственников жилых помещений в многоквартирных домах (далее – План – график), предусмотрев следующие максимальные сроки исполнения обязательств, указанных в пунктах 3.1.7. – 3.1.7.5 настоящего Договора:

3.1.10.1. в отношении расселения собственников многоквартирных домов, за исключением многоквартирного дома 9 по проезду Судостроителей в городе Костроме - 36 месяцев с даты заключения настоящего Договора;

3.1.10.2. в отношении расселения собственников многоквартирного дома 9 по проезду Судостроителей в городе Костроме - 12 месяцев с даты заключения настоящего Договора.

3.1.11. План - график, предусмотренный пунктом 3.1.10 настоящего Договора, должен быть согласован Администрацией и Застройщиком не позднее трех месяцев с даты его предоставления Застройщиком в Администрацию и вступает в силу с момента его оформления в качестве дополнительного соглашения к Договору.

3.1.12. Направить собственникам жилых помещений, указанных в пункте 3.1.7 настоящего Договора в течение 30 календарных дней с даты заключения настоящего Договора уведомления о начале реализации настоящего Договора, в целях принятия ими решения о выборе одного из способов реализации жилищных прав, предусмотренных пунктами 3.1.7.1 – 3.1.7.5 настоящего Договора, путем подачи письменных заявлений Застройщику. Уведомления направляются Застройщиком способом, подтверждающим факт их получения собственниками.

3.1.13. Обеспечить в соответствии с частью 9 статьи 32.1 Жилищного кодекса Российской Федерации заключение договоров, предусматривающих переход прав собственности на жилые помещения, с собственниками жилых помещений, расположенных в многоквартирных домах, указанных в пункте 3.1.7 настоящего Договора.

3.1.14. Уплатить гражданам возмещения за жилые и нежилые помещения в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу, за изымаемые для муниципальных нужд в соответствии с земельным и жилищным законодательством земельные участки и (или) расположенные на них объекты

недвижимости (далее – возмещение).

Денежные средства в счет возмещения перечисляются на банковский счет, указанный собственником жилого и нежилого помещения, или на депозит нотариуса, в случае отсутствия информации о таком банковском счете.

Максимальный срок выполнения данного обязательства: 20 календарных дней с даты заключения соглашения об изъятии для муниципальных нужд помещения или 5 календарных дней с даты вступления в законную силу решения суда о принудительном изъятии, если иной срок не установлен законодательством Российской Федерации.

Обязательство считается исполненным с момента предоставления Застройщиком документов, подтверждающих выплату гражданам денежных средств за изымаемые жилые помещения, а также земельные участки.

Предоставляемые документы должны позволять идентифицировать выкупленные объекты.

3.1.14.1. Размер возмещения определить на день, предшествующий дню принятия решения о комплексном развитии Территории в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

При определении размера возмещения в него включается рыночная стоимость помещения, рыночная стоимость общего имущества в многоквартирном доме, в том числе рыночная стоимость земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с учетом его доли в праве общей собственности на такое имущество, а также все убытки, причиненные собственнику жилого помещения его изъятием, включая убытки, которые он несет в связи с изменением места проживания, временным пользованием иным жилым помещением до приобретения в собственность другого жилого помещения (в случае, если соглашением об изъятии недвижимого имущества не предусмотрено сохранение права пользования изымаемым жилым помещением до приобретения в собственность другого жилого помещения), переездом, поиском другого жилого помещения для приобретения права собственности на него, оформлением права собственности на другое жилое помещение, досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами, в том числе упущенную выгоду.

Размер возмещения определяется не позднее чем за 60 календарных дней до направления Администрацией правообладателю земельного участка соглашения об изъятии недвижимого имущества.

3.1.14.2. Заключение с собственниками изымаемых жилых помещений соглашения об изъятии недвижимого имущества, предусматривающие переход жилых помещений, находящихся в частной собственности, в муниципальную собственность города Костромы.

Если собственник жилого помещения не заключил в порядке, установленном земельным законодательством, соглашение об изъятии недвижимого имущества для муниципальных нужд, в том числе по причине несогласия с решением об изъятии у него жилого помещения, допускается принудительное изъятие жилого помещения на основании решения суда. Соответствующий иск может быть предъявлен Администрацией или Застройщиком в течение срока действия решения об изъятии земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в котором находится такое жилое помещение, для муниципальных нужд. При этом указанный иск не может быть подан ранее чем до истечения трех месяцев со дня получения

собственником жилого помещения проекта соглашения об изъятии недвижимого имущества для муниципальных нужд.

3.1.14.3. Предоставить по соглашению с собственником жилого помещения взамен изымаемого у него жилого помещения другое жилое помещение, созданное или приобретенное за счет средств Застройщика, с зачетом его стоимости при определении размера возмещения за изымаемое жилое помещение. Жилое помещение предоставляется вместо возмещения предусмотренного пунктом 3.1.14 настоящего Договора.

В данном случае соглашение об изъятии недвижимого имущества заключается между собственником изымаемого жилого помещения, Администрацией и Застройщиком.

3.1.15. В случае нахождения нежилых помещений в составе многоквартирных домов, указанных в Приложении № 2 к Договору, к ним применяются положения пунктов 3.1.14.1 – 3.1.14.3 настоящего Договора, установленных в отношении жилых помещений.

3.1.16. Осуществить:

3.1.16.1. в установленном порядке разработку проекта организации работ по сносу объектов, указанных в Приложении № 2 к настоящему Договору;

3.1.16.2. отключение подлежащих сносу многоквартирных домов от сетей инженерно-технического обеспечения за свой счет и снос многоквартирных домов, указанных в Приложении № 2 к настоящему Договору, а также обеспечить условия для расселения из данных домов граждан в соответствии с действующим законодательством согласно Графику передачи, предусмотренному пунктом 3.1.6 настоящего Договора.

3.1.16.3. снос объектов, указанных в Приложении № 2 к настоящему Договору, в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации.

3.1.17. После осуществления сноса многоквартирных домов, указанных в Приложении № 2 к настоящему Договору, за свой счёт обеспечить в установленном порядке оформление актов обследования в отношении каждого из снесенных домов и передать их Администрации для последующего снятия объектов недвижимости с государственного кадастрового учета.

Максимальные сроки выполнения данного обязательства - в течение 60 календарных дней с момента сноса каждого многоквартирного дома.

3.1.18. Осуществить на Территории строительство объектов капитального строительства, необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности человека объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, иных объектов в соответствии с утвержденной Документацией по планировке территории, предусмотренной данной документацией очередностью планируемого развития территории, а также в соответствии с этапами реализации решения о комплексном развитии территории.

Обеспечить осуществление работ по благоустройству Территории согласно перечню, указанному в Приложении № 3.

Максимальные сроки выполнения данного обязательства – срок действия настоящего Договора.

3.1.19. Разработать и направить в Администрацию График поэтапного отселения жителей из сносимых домов. Указанный график согласуется Сторонами соответствующим дополнительным соглашением к настоящему Договору.

Максимальный срок предоставления Графика поэтапного отселения жителей из сносимых домов - в течение десяти рабочих дней с даты заключения Договора.

3.1.20. Не использовать освободившиеся помещения в многоквартирных домах в коммерческих, других целях, кроме целей по реализации настоящего Договора.

3.1.21. При разработке проектной документации на строительство зданий и сооружений руководствоваться Приложением № 3 к Договору.

3.1.22. Обеспечить за свой счет установление на местности границ земельных участков в соответствии с Документацией по планировке территории, выполнение в отношении этих земельных участков кадастровых работ и осуществление государственного кадастрового учета по мере освобождения Территории от прав третьих лиц.

3.1.23. Обратиться в Администрацию с заявлением об оформлении права аренды без торгов на земельные участки, образование которых предусмотрено Документацией по планировке территории, в соответствии с требованиями, установленными Земельным кодексом Российской Федерации.

3.1.24. Осуществить, строительство и (или) реконструкцию линейных объектов, объектов инженерной, коммунальной и транспортной инфраструктур в порядке и сроки, предусмотренные утвержденной Документацией по планировке территории.

3.1.25. Созданные (построенные) за счет средств Застройщика объекты инженерной, коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, а также иные объекты, передать безвозмездно в собственность муниципального образования городской округ город Кострома. Перечень данных объектов и условия их передачи определяются в соответствии с дополнительным соглашением к настоящему Договору.

Передаваемые в собственность муниципального образования городской округ город Кострома объекты должны комплектоваться всеми документами необходимыми для регистрации права муниципальной собственности, в том числе документами, подтверждающими факт создания объектов.

Максимальный срок – в течение двух месяцев с момента окончания строительства, указанного в настоящем пункте объекта, но не позднее, чем за 1 месяц до даты окончания действия Договора.

3.1.26. В течение 12 месяцев с момента заключения настоящего Договора провести за свой счет инвентаризацию зеленых насаждений на Территории и предоставить акты на согласование Администрации.

3.1.27. Предоставить Администрации в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора письменную информацию о контактном лице, уполномоченном на взаимодействие с отраслевыми (функциональными) органами Администрации по исполнению настоящего Договора, с указанием его должности, фамилии, имени, отчества (последнее – при наличии), контактных телефонов, адреса электронной почты.

3.1.28. Ежеквартально до 20 числа месяца, следующего за отчетным кварталом, предоставлять отчет в Администрацию о проделанной работе по освоению Территории.

3.1.29. Предоставить письменно Администрации информацию об изменении в ЕГРЮЛ юридического адреса Застройщика, изменении сведений о руководителе юридического лица Застройщика в течение 3 (трех) рабочих дней с даты внесения

соответствующих изменений.

3.1.30. Застройщик обязан в течение 3 (трех) рабочих дней с даты привлечения иных лиц, предусмотренных пунктом 3.2.4 настоящего Договора, предоставить письменно Администрации информацию о привлеченном лице (лицах) и об обязательствах такого лица по выполнению определенного вида или отдельных этапов работ либо по финансированию затрат, связанных с исполнением Договора.

3.1.31. Застройщик обязан компенсировать понесенные Администрацией затраты на снос аварийных многоквартирных домов в границах Территории, расположенных по адресам:

- Российская Федерация, Костромская область, городской округ город Кострома, город Кострома, проезд Судостроителей, дом 11а;
- Российская Федерация, Костромская область, городской округ город Кострома, город Кострома, проезд Судостроителей, дом 13;
- Российская Федерация, Костромская область, городской округ город Кострома, город Кострома, проезд Судостроителей, дом 15;
- Российская Федерация, Костромская область, городской округ город Кострома, город Кострома, проезд Судостроителей, дом 17.

Указанная компенсация осуществляется способами, предусмотренными гражданским законодательством Российской Федерации, в 6-месячный срок с момента направления Администрацией Застройщику уведомления с копиями документов, подтверждающих понесенные затраты и предполагает возмещение деньгами затрат в объеме средств, уплаченных по муниципальным контрактам за счет бюджетных источников подрядчикам за выполнение работ по сносу объектов капитального строительства.

3.1.32. Застройщик обязан организовать мероприятия по разработке проектной документации, предусматривающей реконструкцию расположенного в границах территории комплексного развития объекта капитального строительства - здание муниципального бюджетного дошкольного образовательного учреждения города Костромы «Детский сад № 84» с кадастровым номером 44:27:020332:179, по адресу: Российская Федерация, Костромская область, городской округ город Кострома, город Кострома, улица Сплавщиков, дом 4, с последующим получением положительного заключения экспертизы данной проектной документации в случае, если Документацией по планировке территории будет предусмотрена необходимость в проведении такой реконструкции в целях увеличения его проектной мощности для обеспечения жителей местами в дошкольном учреждении в соответствии с расчетной потребностью с учетом планируемого увеличения количества жителей.

3.1.33. Застройщик обязан заключить с Администрацией муниципальный контракт на приобретение благоустроенных, отвечающих санитарным и техническим требованиям, расположенных на территории города Костромы, изолированных жилых помещений, не менее 33 кв. м общей площади каждое для обеспечения детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, в соответствии с Законом Костромской области от 29 декабря 2014 года № 620-5-ЗКО «О наделении органов местного самоуправления отдельными государственными полномочиями Костромской области по обеспечению детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, жилыми помещениями» в объеме, составляющем ____ (_____) процента от числа квартир с округлением в сторону увеличения в пользу Администрации города Костромы,

построенных в многоквартирных домах в рамках комплексного развития территории, по цене за один квадратный метр общей площади жилого помещения, не превышающей максимальной цены одного квадратного метра стандартного жилья, которая устанавливается соответствующим нормативно-правовым актом, действующим на дату совершения сделки.

3.2. Права Застройщика

3.2.1. Запрашивать у Администрации необходимую информацию для исполнения обязанностей по настоящему Договору.

3.2.2. Осуществлять поэтапное строительство на застроенной территории в соответствии с Документацией по планировке территории, подготовленной в соответствии с пунктом 3.1.2 настоящего Договора по мере освобождения и формирования земельных участков.

3.2.3. Застройщик вправе осуществлять отселение жителей из сносимых домов параллельно с исполнением обязанности по разработке Документации по планировке территории и до её утверждения в порядке, предусмотренном пунктом 3.3.1 Договора.

3.2.4. Привлекать к исполнению Договора иное лицо (лиц) с возложением на него обязательств по выполнению определенного вида или отдельных этапов работ либо по финансированию затрат, связанных с исполнением Договора. За действия (бездействие) привлеченного им лица (лиц) Застройщик отвечает как за свои собственные действия (бездействия).

3.2.5. Передавать предоставленный ему для целей комплексного развития территории земельный участок или его часть в субаренду лицу (лицам), привлеченным к исполнению Договора без согласия арендодателя такого земельного участка на срок, не превышающий срок его аренды.

3.2.6. Не вправе уступать принадлежащее ему право аренды земельного участка (земельных участков), предоставленного для целей комплексного развития территории, а также не вправе передавать свои права и обязанности, предусмотренные Договором, иному лицу.

3.2.7. Требовать возмещения убытков, причиненных ему неисполнением или ненадлежащим исполнением органом местного самоуправления их обязанностей по Договору.

3.2.8. Вправе в одностороннем порядке отказаться от настоящего Договора в случаях, предусмотренных частью 14 статьи 68 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

3.2.9. Право собственности на объекты капитального строительства, линейные объекты, созданные Застройщиком, в соответствии с Договором за свой счет возникает у Застройщика, за исключением объектов, подлежащих передаче или приобретению в соответствии с Договором в муниципальную собственность, в том числе объектов транспортной, инженерной и социальной инфраструктур.

3.3. Обязанности Администрации

3.3.1. Утвердить Документацию по планировке территории в сроки, установленные нормативными правовыми актами.

В случае возникновения необходимости после утверждения данной документации - обеспечить в установленном порядке и сроки внесение изменений в Генеральный план города Костромы и (или) Правила землепользования и застройки

городского округа город Кострома.

Максимальный срок выполнения обязательства по утверждению Документации по планировке территории – в течение 20 рабочих дней со дня представления доработанной документации по планировке территории, в случае наличия замечаний по результатам публичных слушаний (общественных обсуждений) и (или) проведенной Администрацией города Костромы проверки Документации по планировке территории, либо со дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний (общественных обсуждений), в случае отсутствия замечаний по результатам публичных слушаний (общественных обсуждений).

Максимальный срок внесения изменений в Генеральный план города Костромы и (или) Правила землепользования и застройки города Костромы, в случае такой необходимости, – в течение 90 дней с момента утверждения Документации по планировке территории.

3.3.2. Утвердить представленные Застройщиком план – графики, предусмотренные пунктами 3.1.6, 3.1.10 настоящего Договора, путем подписания дополнительных соглашений к настоящему Договору в срок, установленный пунктом 3.3.7 настоящего Договора.

3.3.3. Осуществить переселение жителей из многоквартирных домов, признанных в установленном порядке аварийными и подлежащими сносу, расположенных в границах территории комплексного развития по адресам:

- Российская Федерация, Костромская область, городской округ город Кострома, город Кострома, проезд Судостроителей, дом 1;
- Российская Федерация, Костромская область, городской округ город Кострома, город Кострома, проезд Судостроителей, дом 3.

3.3.4. Принять решение об изъятии для муниципальных нужд земельного участка и жилых помещений, расположенных в аварийном многоквартирном доме по адресу: Российская Федерация, Костромская область, городской округ город Кострома, город Кострома, проезд Судостроителей, дом 5.

Максимальный срок выполнения обязательства - в течение 12 месяцев с даты заключения договора.

3.3.5. Принять решение о предоставлении в аренду земельных участков, которые находятся в муниципальной собственности, или государственная собственность, на которые не разграничена, и которые не предоставлены в пользование и (или) во владение иным гражданам и юридическим лицам, Застройщику для строительства отдельных объектов, в том числе инженерной, коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур в границах Территории без проведения торгов в соответствии с земельным законодательством в соответствии с утвержденной Документацией по планировке территории, после выполнения Застройщиком обязанностей, указанных в пунктах 3.1.1, 3.1.2, настоящего Договора.

Максимальный срок выполнения обязательства - в течение 30 календарных дней после постановки земельных участков на государственный кадастровый учет в соответствии с проектом межевания территории в составе утвержденной Документации по планировке территории и поступления заявки от Застройщика в соответствии с действующим земельным законодательством.

В случаях, установленным действующим законодательством выдать разрешения на использование земель и земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

3.3.6. Принять решение о предоставлении нанимателю жилого помещения

взамен освобождаемого им жилого помещения в связи с его выселением из многоквартирного дома, расположенного в границах территории комплексного развития, другого жилого помещения по договору социального найма, общая площадь, жилая площадь которого и количество комнат в котором не меньше общей площади, жилой площади освобождаемого жилого помещения и количества комнат в освобождаемом жилом помещении, а при наличии письменного заявления нанимателя предоставить другое жилое помещение на праве собственности на основании договора передачи жилого помещения в собственность.

Предоставление благоустроенных жилых помещений, осуществляется за счет жилых помещений, переданных Застройщиком в муниципальную собственность в соответствии с пунктом 3.1.4 настоящего Договора.

Максимальный срок выполнения данного обязательства - 60 календарных дней с даты государственной регистрации права собственности муниципального образования городского округа города Костромы в отношении переданных Застройщиком жилых помещений.

3.3.7. Обеспечить подготовку и заключение в установленном порядке дополнительных соглашений об утверждении план - графиков, предусмотренных пунктами 3.1.6, 3.1.10 настоящего Договора.

Максимальный срок выполнения данного обязательства - 30 календарных дней с даты согласования графиков, представленных Застройщиком в Администрацию.

3.3.8. Заключить с собственниками изымаемых помещений, расположенных в аварийном многоквартирном доме по адресу: Российская Федерация, Костромская область, городской округ город Кострома, город Кострома, проезд Судостроителей, дом 5, соглашений об изъятии недвижимого имущества, в том числе земельного участка (доли земельного участка) и помещений в соответствии с действующим законодательством.

Размер возмещения за помещение, сроки и другие условия выкупа определяются соглашением, заключенным с собственником изымаемого помещения в соответствии с законодательством.

3.3.9. Оформить в муниципальную собственность жилые помещения, передаваемые Застройщиком Администрации во исполнение условий настоящего Договора.

Подать в орган регистрации прав заявление о государственной регистрации права собственности муниципального образования городской округ город Кострома на объекты недвижимости, предусмотренные пунктом 3.1.25 настоящего Договора.

3.3.10. В течение 60 календарных дней с момента получения от Застройщика акта обследования, составленного по результатам обследования снесенных объектов недвижимости, обеспечить снятие всех снесённых объектов недвижимости, принадлежащих городскому округу город Кострома на праве собственности, с государственного кадастрового учета.

3.3.11. Выдать Застройщику градостроительные планы земельных участков в границах Территории, разрешения на строительство и ввод объектов в эксплуатацию в сроки, установленные Градостроительным кодексом Российской Федерации, со дня получения соответствующих заявлений, соответствующих требованиям нормативных правовых актов и Договора.

3.3.12. Оказывать содействие в получении технических условий и получении необходимых для исполнения Договора согласований.

3.3.13. В случае получения Администрацией из федерального и областного бюджетов субсидии на реализацию проектов комплексного развития территорий обеспечить за счет средств бюджета в размере доведенной субсидии подключение (технологическое присоединение) объектов капитального строительства к сетям водоснабжения и водоотведения в целях реализации Договора после получения Застройщиком расчета размера средств на оплату договора о подключении (технологическом присоединении) объекта капитального строительства к сетям водоснабжения и водоотведения, копии договора о подключении (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям водоснабжения и водоотведения, в том числе графика платежей по такому договору, а также акта сверки взаиморасчетов, подписанного сторонами договора о подключении (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям водоснабжения и водоотведения.

Максимальный срок выполнения данного обязательства – 2 месяца с даты предоставления Застройщиком в Администрацию вышеуказанных документов.

3.3.14. Осуществить мероприятия по выселению нанимателей из жилых помещений, расположенных в многоквартирных домах в границах Территории комплексного развития, указанных в Приложении № 2 к настоящему Договору.

3.4. Права Администрации:

3.4.1. Осуществлять контроль за ходом исполнения Застройщиком обязательств по Договору в соответствии с условиями выполнения обязательств.

3.4.2. Требовать от Застройщика устранения выявленных нарушений правовых актов, Договора.

3.4.3. Потребовать возмещения убытков у Застройщика, причиненных неисполнением или ненадлежащим исполнением обязанностей по договору.

3.4.4. Ежеквартально получать от Застройщика отчет о ходе исполнения обязательств по Договору.

3.4.5. Вправе в одностороннем порядке отказаться от настоящего Договора в случаях, предусмотренных частью 13 статьи 68 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

4. Льготы и меры государственной поддержки

4.1. Льготы (при наличии) и меры государственной поддержки (при наличии), предоставляются Застройщику в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации, Костромской области и муниципальными правовыми актами муниципального образования городского округа города Кострома.

5. Срок действия Договора, порядок отказа от Договора, расторжения Договора, внесения изменений в Договор, разрешение споров. Ответственность сторон за неисполнение или ненадлежащее исполнение Договора

5.1. Настоящий Договор считается заключенным с даты его подписания Сторонами. Срок действия настоящего Договора равен предельному сроку реализации Решения о комплексном развитии территории и составляет 7 лет с даты заключения настоящего Договора.

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

5.1.2. Срок действия Договора не подлежит продлению, за исключением случаев, если несоблюдение и (или) несвоевременное исполнение обязательств по Договору произошло вследствие непреодолимой силы или иных обстоятельств, не зависящих от Сторон Договора, в том числе из-за действия (бездействия) третьих лиц и (или) из-за судебных разбирательств, невозможности получения технических условий от ресурсоснабжающих организаций (сетедержателей), отказ в согласовании комплексной схемы инженерного обеспечения территории, а также при наличии оснований, предусмотренных нормативными правовыми актами.

В случае расселения (выселения) граждан в судебном порядке, изъятия жилых помещений в судебном порядке, срок расселения (выселения) таких граждан и изъятия определяется исходя из даты фактического исполнения решения суда.

5.1.3. При наличии обстоятельств, указанных в пункте 5.1.2 настоящего Договора, срок действия Договора (отдельных обязательств) подлежит продлению на период, равный сроку действия непреодолимой силы или иных указанных обстоятельств. Срок, на который продляется действие Договора, определяется дополнительным письменным соглашением Сторон.

5.1.4. По истечении срока действия Договора все права и обязанности Сторон по Договору считаются прекращенными. Окончание срока действия настоящего Договора не освобождает Стороны от ответственности за нарушения, если таковые имели место при исполнении условий настоящего Договора.

5.1.5. Администрация вправе предъявить Застройщику требование об уплате неустоек (штрафов, пеней) в случае неисполнения либо ненадлежащего и (или) несвоевременного исполнения обязательств, предусмотренных Договором в соответствии с соглашением об обеспечении исполнения обязательств по Договору.

5.1.6. Штрафы начисляются за неисполнение либо ненадлежащее исполнение Застройщиком обязательств, предусмотренных Договором, за исключением просрочки исполнения Застройщиком обязательств, предусмотренных Договором. Размер штрафа составляет 10% от размера цены за право на заключение Договора о развитии застроенной территории за каждое неисполненное или исполненное не надлежащим образом обязательство.

5.1.7. Пеня начисляется за каждый день просрочки исполнения Застройщиком обязательств, предусмотренных Договором, начиная со дня, следующего после дня истечения установленного Договором срока исполнения обязательства, в размере, определяемой по формуле:

$$\frac{2 * C * S}{300}, \text{ где}$$

C – ключевая ставка, установленная Центральным банком Российской Федерации,

S – размер цены за право на заключение Договора о развитии застроенной территории.

5.1.8. Неустойка (пени, штраф) уплачиваются Застройщиком в бюджет города Костромы безналичным денежным расчётом по следующим реквизитам:

- получатель платежа: Управление финансов Администрации города Костромы (Управление имущественных и земельных отношений Администрации города Костромы л/с 966010018); ИНН 4401006568, КПП 440101001; единый казначейский счет 40102810145370000103, банк получателя ВОЛГО-ВЯТСКОЕ ГУ БАНКА РОССИИ/УФК ПО КОСТРОМСКОЙ ОБЛАСТИ г. Кострома, БИК ТОФК 042202103; номер казначейского счета 03232643347010004100, ОКТМО 34701000,

КБК 96611607090040002140, назначение платежа: пени (штраф) по договору № _____ от _____.

5.2. Договор прекращает действие досрочно по одному из следующих оснований:

5.2.1. По соглашению Сторон. Обязательства считаются прекращенными с момента заключения соглашения Сторон о расторжении Договора, если иное не предусмотрено в самом соглашении.

5.2.2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств Застройщиком, предусмотренных частью 13 статьи 68 Градостроительного кодекса Российской Федерации и пунктами 3.1.2, 3.1.4, 3.1.7, 3.1.18, 3.1.24 настоящего Договора. Администрация вправе отказаться от Договора в одностороннем порядке путем направления заказного письма с уведомлением.

При этом право аренды земельного участка, предоставленного для целей комплексного развития территории, подлежит досрочному прекращению путем одностороннего отказа от договора аренды такого земельного участка. Указанное заказное письмо направляется Администрацией по юридическому адресу Застройщика, указанному в ЕГРЮЛ и в настоящем Договоре.

5.2.3. В случае отказа Застройщика от исполнения Договора в связи с отказом или уклонением Администрацией от исполнения обязательств предусмотренных пунктами 3.3.1, 3.3.4, 3.3.5 настоящего Договора. При этом отказ от исполнения Договора влечет прекращение права аренды земельного участка, предоставленного ему для целей комплексного развития территории, а также прекращение субаренды земельного участка в случае предоставления его или его части в субаренду.

5.2.4. При расторжении Договора в судебном порядке. При этом обязательства считаются прекращенными с момента вступления в законную силу решения суда о расторжении договора.

5.3. Допускается внесение изменений в Договор в случаях, предусмотренных частью 7 статьи 67 Градостроительного кодекса Российской Федерации, после внесения соответствующих изменений в решение о комплексном развитии территории.

Изменение и дополнение отдельных обязательств Договора возможно осуществлять в пределах срока действия Договора. Все изменения в настоящий договор, включая изменения в приложения к нему, осуществляются путем подписания Сторонами дополнительных соглашений, являющихся неотъемлемой частью настоящего договора и обязательными к исполнению. Изменения вступают в силу с даты подписания Сторонами.

Требование одной из Сторон об изменении или расторжении Договора не является отказом в одностороннем порядке от его исполнения.

5.4. Если это не противоречит условиям Договора, Стороны обязуются принимать все необходимые меры и действия для досрочного исполнения обязательств, включая принятие досрочно исполненного мероприятия, при условиях: соблюдения законности действий, обеспечения надлежащего качества их результата, отсутствия дополнительных обременений для принимающей стороны.

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

5.6. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в тексте Договора, будут разрешаться

путем переговоров в соответствии с действующим законодательством.

5.7. В случае неурегулирования в процессе переговоров спорных вопросов разногласия разрешаются в Арбитражном суде Костромской области.

5.8. В случае отказа Застройщика от исполнения Договора, а также при расторжении Договора по инициативе Застройщика, в том числе на основании подписанного между Сторонами соглашения о расторжении Договора, внесенный Застройщиком задаток для участия в торгах, а также уплаченная Застройщиком при заключении Договора цена за право на заключение Договора, не возвращаются.

6. Обстоятельства непреодолимой силы (форс-мажор)

6.1. Ни одна из Сторон не несет ответственности перед другой Стороной за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору, обусловленное действием обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, в том числе объявленной или фактической войной, гражданскими волнениями, забастовками, эпидемиями, блокадами, эмбарго, террористическими актами, диверсиями, пожарами, землетрясениями, наводнениями и другими природными стихийными бедствиями, введением режима чрезвычайной ситуации, изданием актов органов государственной власти.

6.2. Сторона, которая не исполняет свои обязательства вследствие действия непреодолимой силы, должна немедленно известить другую Сторону о наступлении указанных обстоятельств и их влиянии на исполнение обязательств по Договору.

6.3. Документ, выданный соответствующим компетентным органом, является достаточным подтверждением наличия и продолжительности действия обстоятельств непреодолимой силы.

6.4. В случае, если обстоятельства непреодолимой силы затрудняют или препятствуют, или делают невозможным выполнение обязательств по Договору, Стороны обязуются определить порядок дальнейшего исполнения обязательств по Договору путем заключения дополнительного соглашения к Договору.

6.5. Обязанность доказывать действие непреодолимой силы лежит на Стороне, не выполнившей свои обязательства.

7. Заключительные положения

7.1. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, два экземпляра для Администрации и один – для Застройщика.

7.2. Заявления, уведомления, извещения, требования или иные юридически значимые сообщения, с которыми договор связывает гражданско-правовые последствия для Сторон настоящего Договора, влекут для этого лица такие последствия с момента доставки соответствующего сообщения Стороне или ее представителю.

Юридически значимые сообщения подлежат передаче нарочно либо путем почтовой связи.

Сообщение считается доставленным и в тех случаях, если оно поступило Стороне, которой оно направлено, но по обстоятельствам, зависящим от нее, не было ей вручено или Сторона не ознакомилась с ним.

7.3. Стороны обязаны уведомлять друг друга в письменном виде об изменении своих реквизитов в течение 3 (трех) рабочих дней со дня внесения соответствующих изменений с последующим заключением дополнительного

Соглашения.

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

7.4. Все действия, необходимые для обеспечения комплексного развития территории, в соответствии с утвержденной Документацией по планировке территории, должны осуществляться с учетом предельных сроков выполнения обязательств или групп обязательств и в соответствии со сроками, определенных сторонами в план-графиках, предусмотренных пунктами 3.1.6, 3.1.10 Договора.

Завершение каждого отдельного этапа работ, предусмотренного Документацией по планировке территории и соответствующим графиком, подтверждается Актом о частичной реализации Договора, который подписывается Застройщиком и Администрацией.

7.5. Истечение сроков выполнения отдельных обязательств не освобождает сторон от необходимости исполнить обязательства в полном объеме.

7.6. Стороны вправе осуществлять контроль за ходом исполнения обязательств по Договору в соответствии с условиями выполнения обязательств, в том числе предусмотренными согласованными Сторонами планами-графиками, требовать устранения выявленных нарушений и отклонений от существующих договоренностей.

7.7. Вопросы, не урегулированные Договором, регулируются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

8. Приложения к договору

8.1. Неотъемлемой частью настоящего договора являются следующие приложения:

8.1.1. Схема границ Территории комплексного развития (приложение № 1);

8.1.2. Перечень объектов капитального строительства, расположенных в границах Территории комплексного развития (Приложение № 2);

8.1.3. Характеристики планируемой застройки в границах территории, подлежащей комплексному развитию, требования к жилым домам и работам по благоустройству территории жилой застройки (Приложение № 3).

9. Юридические адреса, реквизиты, подписи сторон

Администрация:

Управление имущественных и земельных отношений Администрации города Костромы от имени муниципального образования городской округ город Кострома

ИНН 4401006568 КПП 440101001
ОГРН 1034408610411
юр. адрес: 156005, город Кострома, площадь Конституции, дом 2,

Застройщик:

ИНН _____ КПП _____ ОГРН _____
юр. адрес: _____
факт.адрес: _____
БИК _____
Кор/с: _____
Рас/с: _____

факт.адрес: 156005, город Кострома,
площадь Конституции, дом 2,
Тел. 42-68-41

Директор _____

Начальник Управления имущественных
и земельных отношений
Администрации города Костромы

Подуст Евгения Юрьевна

Приложение № 1
к договору о комплексном развитии
территории от _____ № _____

СХЕМА

**границ территории жилой застройки города Костромы по проезду
Судостроителей, в районе домов 1 – 19 подлежащая комплексному развитию:**



Площадь территории составляет – 2,5 га,

Координаты характерных точек границ территории комплексного развития жилой застройки города Костромы по проезду Судостроителей, в районе домов 1 – 19, в системе координат

Территория по проезду Судостроителей в районе домов 1 - 19		
Площадь земельного участка		24 814 м ²
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
1	294663,78	1212048,40
2	294668,48	1212125,22
3	294664,15	1212122,34
4	294627,36	1212125,21
5	294626,94	1212135,01
6	294614,09	1212135,18
7	294603,01	1212136,05

8	294603,39	1212140,43
9	294593,00	1212141,91
10	294594,66	1212176,45
11	294600,52	1212176,10
12	294633,67	1212174,10
13	294645,05	1212173,41
14	294645,86	1212182,13
15	294660,32	1212181,24
16	294660,19	1212179,02
17	294672,57	1212178,38
18	294675,44	1212220,31
19	294425,13	1212241,44
20	294391,68	1212192,56
21	294434,62	1212164,70
22	294438,04	1212170,13
23	294439,72	1212172,42
24	294442,30	1212176,17
25	294446,08	1212180,88
26	294452,66	1212190,29
27	294454,24	1212195,52
28	294457,09	1212195,21
29	294458,87	1212182,47
30	294462,53	1212174,71
31	294468,24	1212176,79
32	294490,21	1212172,26
33	294503,81	1212157,38
34	294506,51	1212154,97
35	294540,81	1212133,09
36	294536,23	1212124,02
37	294567,20	1212105,17
38	294567,45	1212105,55
39	294575,01	1212100,44
40	294581,31	1212096,38
41	294581,48	1212096,27
42	294581,29	1212095,86
43	294583,40	1212094,24
44	294594,70	1212090,21
45	294596,17	1212085,26
46	294601,24	1212080,70
47	294634,62	1212051,90
48	294635,08	1212052,36
49	294655,12	1212048,57
1	294663,78	1212048,40

Приложение № 2
к договору о комплексном развитии
территории от _____ № _____

ПЕРЕЧЕНЬ

объектов капитального строительства, расположенных в границах Территории комплексного развития

№ п/п	Кадастровый номер объекта недвижимого имущества, расположенного на земельном участке	Адрес объекта недвижимого имущества	*Количе ство квартир в доме	*Номер квартиры/ кадастровый номер	*Общая площадь по государс твенно му кадаст ровому учету, квадрат ные метры	* Жилая площадь	*Коли чество комнат	Вид собственности
<i>1. Многоквартирные дома, не признанные аварийными и подлежащими сносу, соответствующие критериям включения в решение по комплексному развитию территории жилой застройки</i>								
1	Многоквартирный дом с кадастровым номером 44:27:020332:20	город Кострома, улица Судостроительная, дом 1	8	1/ 44:27:020302:392	32,7	20,6	1	частная
				2/ 44:27:020332:362	38,3	23,2	2	муниципальная
				3/ 44:27:020302:317	37,9	22,5	2	частная

				4/ 44:27:020302:319	32	20,1	1	частная
				5/ 44:27:020302:318	32,8	20,2	1	частная
				6/ 44:27:020302:393	38,7	23,4	2	частная
				7/ 44:27:020302:400	39,1	23,9	2	частная
				8/ 44:27:020302:316	31,9	19,9	1	частная
2	Многоквартирный дом с кадастровым номером 44:27:020332:27	город Кострома, проезд Судостроителей, дом 7	13	1/ 44:27:020332:129	26,5	17,7	1	частная
				1a/ 44:27:020332:124	20,9	12,6	1	частная
				2/ 44:27:020332:212	28,4	17,8	1	частная
				2a/ 44:27:020332:125	20,8	12,7	1	муниципальная (расселена)

				3/ 44:27:020332:127	42,4	31,5	2	муниципальная
				3a/ 44:27:020332:126	20,4	12,7	1	частная
				4/ 44:27:020332:123	48	32,1	2	частная
				5/ 44:27:020332:208	26,3	17,6	1	частная
				5a/ 44:27:020332:130	21,2	12,7	1	муниципальная
				6/ 44:27:020332:131	49,6	31,9	2	частная
				7/ 44:27:020332:132	63	43,9	3	частная
				8/ 44:27:020332:368	26,8	17,6	1	частная
				8a/ 44:27:020332:175	21	12,8	1	частная

3	Многоквартирный дом с кадастровым номером 44:27:020332:24	город Кострома, проезд Судостроителей, дом 9	11	1/ 44:27:020332:109	27,2	16,9	1	частная
				2/ 44:27:020332:115	27,3	16,7	1	частная
				3/ 44:27:020332:116	43,6	30,6	2	частная
				4/ 44:27:020332:117	26	13	1	частная
				5/ 44:27:020332:110	47,3	32,3	2	частная
				6/ 44:27:020332:111	64,4	44,8	3	муниципальная

				3/ 44:27:020332:135	50,4	32,5	2	муниципальная
				4/ 44:27:020332:136	49,1	32,8	2	частная
				5/ 44:27:020332:137	48,8	32,2	2	муниципальная
				6/ 44:27:020332:138	64,7	46,5	2	муниципальная
							1	частная
				7/ 44:27:020332:139	50,4	32,6	2	частная
				8/ 44:27:020332:140	49,2	32,4	2	частная
5	Многоквартирный дом с кадастровым номером 44:27:020331:13	город Кострома, проезд Судостроителей, дом 19	8	1/ 44:27:020331:103	30,9	19,4	1	частная
				2/ 44:27:020331:104	38	27,9	2	частная
				3/ 44:27:020331:105	38,6	24,5	2	частная
				4/ 44:27:020331:106	31	19,4	1	частная
				5/ 44:27:020331:107	30,7	20,3	2	частная

				6/ 44:27:020331:108	37,6	28	2	муниципальная
				7/ 44:27:020331:109	38,3	28,4	2	частная
				8/ 44:27:020331:110	30,7	19,3	1	частная

40 II. Многоквартирный дом, признанный аварийным и подлежащим сносу после 1 января 2017 года								
6	Многоквартирный дом с кадастровым номером 44:27:020332:23	город Кострома, проезд Судостроителей, дом 5	13	1/ 44:27:020332:96	47,2	30,9	2	частная
				2/ 44:27:020332:98	27,6	17,5	1	частная
				2a/ 44:27:020332:97	21,1	12,1	1	частная
				3/ 44:27:020332:99	41,4	30,9	2	частная
				3a/ 44:27:020332:101	20,3	12,3	1	частная
				4/ 44:27:020332:100	26	17,6	1	частная
				4a/ 44:27:020332:102	20,2	12,1	1	частная
				5/ 44:27:020332:103	47,2	30,6	2	частная
				6/ 44:27:020332:105	27,9	17,6	1	частная
				6a/ 44:27:020332:104	20,7	12,4	1	частная
				7/ 44:27:020332:106	41,1	30,9	2	муниципальная
				7a/ 44:27:020332:107	20,4	12,3	1	муниципальная
				8/ 44:27:020332:108	47,7	29,8	2	частная
III. Многоквартирные дома, признанные аварийными и подлежащими сносу до 1 января 2017 года **								
7	Многоквартирный дом с кадастровым номером 44:27:020332:19	город Кострома, проезд Судостроителей, дом 1	13	—	-	—	—	—

8	Многokвартирный дом с кадастровым номером 44:27:020332:21	город Кострома, проезд Судостроителей, дом 3	13	—	-	-	-	-
<i>IV. Иные объекты капитального строительства</i>								
9	Здание нежилое с кадастровым номером 44:27:020332:179	город Кострома, улица Сплавщиков, дом 4	-	-	1023,8	-	-	муниципальная
10	Здание нежилое с кадастровым номером 44:27:020332:178	город Кострома, улица Сплавщиков, дом 4	-	-	259,1	-	-	муниципальная
11	Здание жилое с кадастровым номером 44:27:020332:233	город Кострома, проезд Судостроителей, дом 5а	-	-	138,4	-	-	частная
12	Здание нежилое с кадастровым номером 44:27:020332:348	город Кострома, улица Сплавщиков, дом 4	-	-	93,3	-	-	муниципальная

* технические характеристики объектов, могут быть изменены при наличии документов, подтверждающих соответствующие изменения

** многоквартирные дома расселены в соответствии с региональной адресной программы «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда на территории Костромской области на 2025–2026 годы», утвержденной постановлением администрации Костромской области от 22 сентября 2025 года № 383-а, снос многоквартирных домов осуществляется в рамках настоящего Договора.

**Характеристики планируемой застройки в границах территории,
подлежащей комплексному развитию, требования к жилым домам и работам
по благоустройству территории жилой застройки**

Допускается строительство объектов до 5-ти этажей, планируемая предельная (максимальная) общая площадь жилых зданий составит не менее – 17 000 м², площадь нежилых помещений должна составлять не более 20% от общей площади многоквартирного дома (не более 3400 м²). Соотношение общей площади нежилых и жилых помещений в многоквартирных домах должно составлять не более 1/5.

Нежилые помещения в одном или нескольких многоквартирных домах, предназначенные для обслуживания населения размещаются на первых этажах многоквартирных домов, необходимое их количество определяется расчетом при разработке проекта планировки территории.

Жилые помещения, предоставляемые взамен жилых помещений в многоквартирном доме, включенном в решение о комплексном развитии территории жилой застройки должны соответствовать стандарту равнозначного жилого помещения, предоставляемого взамен жилого помещения в многоквартирном доме, включенном в решение о комплексном развитии территории жилой застройки, в которых предоставляются такие равнозначные жилые помещения, согласно приложению № 5, утвержденному постановлением Администрации Костромской области от 24 мая 2021 года № 226-а «О реализации закона Костромской области от 26 апреля 2021 года № 84-7-ЗКО «О комплексном развитии территорий в Костромской области»».

В соответствии с утвержденной документацией по планировке территории в границах комплексного развития территории жилой застройки города Костромы по проезду Судостроителей, в районе домов 1-19, расчетные технико-экономические показатели территории в границах комплексного развития территории:

№ п/п	Наименование показателя	Единицы измерения	Количество
1.	Площадь территории в границах комплексного развития территории	м ²	24 814
2.	Количество многоквартирных домов (не более)	шт.	6
3.	Этажность многоквартирных домов	эт.	5
4.	Площадь застройки (планируемая, в границах комплексного развития территории)	м ²	4 200
5.	Площадь зданий планируемых объектов	м ²	17 000
6.	Площадь квартир планируемых объектов	м ²	13 000
7.	Расчетное количество жителей	чел.	433
8.	Потребность количества мест объекта начального и среднего общего образования	мест	53
9.	Потребность количества мест объекта детского дошкольного образования	мест	26

10.	Коэффициент застройки, max-0,3*	-	0,2
11.	Коэффициент плотности застройки, max-0,8*	-	0,4

Необходимые виды ресурсов, получаемые от сетей инженерно-технического обеспечения в границах территории под комплексное развитие: теплоснабжение, газоснабжение, водоснабжение, водоотведение, электроснабжение.

Планируемая величина необходимой подключаемой нагрузки:

№ п/п	Наименование показателей	Единицы измерения	Нагрузка
1	Теплоснабжение	Гкал/час	0,14
2	Газоснабжение	м³/час	219,0
3	Водоснабжение	м³/сут	148,0
4	Водоотведение	м³/сут	148,0
5	Электроснабжение	МВт	0,22

Уточнение и добавление новых точек подключения осуществляется в соответствии с техническими условиями ресурсоснабжающих организаций города Костромы. Существующие инженерные сети, попадающие в зону нового строительства, подлежат демонтажу и перекладке. Объем демонтируемых сетей определяется на стадии рабочего проектирования.

По предварительным данным представленным ресурсоснабжающими организациями, о возможных технических условиях подключения (технического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, о плате за подключение объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения:

Теплоснабжение:

Техническая возможность подключения новых объектов с планируемой тепловой нагрузкой 0,14 Гкал/ч, планируемых к размещению в границах территории под комплексное развитие, имеется. Подключение новых объектов на указанной территории возможно в пределах свободной мощности 0,082 Гкал/час от СК-3 существующих тепловых сетей. Согласно утвержденной Схеме теплоснабжения г. Костромы, максимальный резерв мощности котельной по улице Сплавщиков, 4, строение 1, составляет 0,11 Гкал/час, в отношении которой предусмотрены мероприятия по техническому переоснащению (реконструкция).

Газоснабжение:

Возможной точкой подключения к существующим газораспределительным сетям новых объектов, с максимальным часовым расходом газа 219 м³/ч, в границах территории под комплексное развитие является распределительный газопровод среднего давления по улице Сплавщиков в г. Костроме, диаметр газопровода в точке подключения 219 мм, материал - сталь.

Мероприятия по подключению (технологическому присоединению) в пределах границ земельного участка осуществляются заявителем.

Водоснабжение/ Водоотведение:

Возможная точка подключения к централизованным сетям водоснабжения – граница земельного участка, при этом необходимо выполнение мероприятий:

- перекладка существующего водопровода Д=100 мм, проходящего по проезду Судостроителей от улицы Сплавщиков до Речного проспекта с переподключением существующих жилых домов и реконструкцией колодцев и камер. Ориентировочная протяженность 360 п.м., диаметр определить расчетом.

Возможная точка подключения к централизованным сетям водоотведения – колодец на границе земельного участка, при этом необходимо выполнение мероприятий:

- перекладка существующего коллектора $D=400$ мм, проходящего по Речному проспекту от улицы Сплавщиков до РНС-7 ул. Запрудня, 11-а с реконструкцией всех колодцев, ориентировочная протяженность 685 п.м., диаметр определить расчетом.

Для очистки сточных вод требуется предусмотреть установку фильтр-патронов в каждом дождеприемном колодце.

Электроснабжение:

Возможность технологического присоединения, в том числе с учётом текущей предельной свободной мощности существующих сетей, электроустановок на земельных участках к электрическим сетям филиала ПАО «Россети Центра» - «Костромаэнерго» имеется.

Объемно-планировочные и архитектурно-художественные решения многоквартирных домов должны соответствовать требованиям к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства, установленных в Правилах землепользования и застройки города Костромы, в случае если планируемые объекты попадают в зону, для которой установлены такие требования.

Не допускаются глухие торцы здания, выходящие на красную линию.

- При протяженности здания более 50 метров необходимо предусмотреть визуальные разнообразия отделки фасада, такие как: смена архитектурных деталей и пластики фасада и/или изменение пропорции окон и/или изменение отделочных материалов или их цветов.

- Входные группы жилых домов должны иметь следующие помещения: тамбур, вестибюль, колясочная (не менее 15 м²), кладовая уборочного инвентаря (оборудованная раковиной).

- Вход должен осуществляться с уровня земли.

- Лестничные марши первого этажа должны быть оборудованы аппаратами (пандусами) или специализированными подъёмниками для МГН.

- вход в коммерческие помещения, входящие в состав многоквартирных домов, должен осуществляться с уровня земли.

- высота коммерческих помещений, входящих в состав многоквартирных домов, должна быть не менее 3.5 метров.

При наличии в утвержденной Документации по планировке территории территорий общего пользования их благоустройство должно выполняться в соответствии с такой документацией, с учетом требований к благоустройству территории жилой застройки при реализации решений о комплексном развитии территорий, согласно приложению № 9 постановления Администрации Костромской области от 24.05.2021 № 226-а «О реализации закона Костромской области от 26 апреля 2021 года № 84-7-ЗКО «О комплексном развитии территорий в Костромской области»», с обеспечением территории жилой застройки следующими объектами благоустройства и оборудованием:

- 1) улично-дорожную сеть, парковочные пространства, включающие:

- открытые автостоянки для легковых автомобилей жителей и посетителей жилого здания, а также работающих посетителей учреждений и предприятий, расположенных в помещениях нежилого назначения в жилом здании:

- озеленение;

- внутриквартальный проезд;

- организацию входных групп;

- 2) пешеходную зону, включающую:

- организацию пешеходных связей для прогулочных маршрутов;
- зону озеленения (выполнение санитарно-защитной и эстетической функции, размещение газона, деревьев и кустарников);

3) техническую зону, включающую:

- размещение технических средств организации дорожного движения, площадки накопления твердых коммунальных отходов;

- организацию площадок для иных хозяйственных целей;

4) дворовые и внутриквартальные озелененные территории общего пользования включающие:

- участки зеленых насаждений вдоль пешеходных и транспортных коммуникаций (газоны, рядовые посадки деревьев и кустарников);

- озелененные площадки вне дворовых территорий (площадки для отдыха, детские, спортивные, спортивно-игровые площадки).

Показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории, в отношении которой предусматривается осуществление мероприятий по ее комплексному развитию, объектами социальной инфраструктуры и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения, а также сроки выполнения работ по благоустройству территории, в границах которой заключен договор о комплексном развитии территории, принять в соответствии с утвержденной Документацией по планировке территории.