

**Соглашение о комплексном развитии территории
по инициативе правообладателей земельных участков № 1-КРТ**

Костромская область, пгт. Красное-на-Волге

2 августа 2021 года

Красносельский муниципальный район Костромской области (далее – «Район»), в лице главы Красносельского муниципального района Стецеры Алексея Андреевича, действующего на основании Устава муниципального образования Красносельский муниципальный район Костромской области,

ООО "ГрадСтройКапитал", именуемое в дальнейшем «Правообладатель-1», в лице генерального директора Сахаровой Ольги Анатольевны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

ООО "ИнвестКапитал", именуемое в дальнейшем «Правообладатель-2», в лице генерального директора Виноградова Дмитрия Александровича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

совместно именуемые «Стороны», а Правообладатель-1 и Правообладатель-2 совместно именуемые «Правообладатели», действующие в соответствии с Соглашением о разграничении обязанностей правообладателей по осуществлению мероприятий по комплексному развитию территории по инициативе правообладателей (далее - Соглашение правообладателей), являющимся неотъемлемой частью настоящего Соглашения (Приложение 12) заключили настоящее Соглашение о нижеследующем:

Начальные сведения

1. Правообладатель-1 имеет на праве собственности земельный участок, расположенный по адресу: Костромская область, Красносельский район, ЗАО учхоз «Боровиковское», с кадастровым номером 44:08:012413:212, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь: 459 194 квадратных метров.

2. Правообладатель-2 имеет на праве собственности земельный участок, расположенный по адресу: Костромская область, Красносельский район, ЗАО учхоз «Боровиковское», с кадастровым номером 44:08:012413:213, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь: 3 306 231 квадратных метра.

3. Администрация является уполномоченным органом на осуществление содействия в комплексном освоении территории, включающей вышеуказанные земельные участки.

1. Предмет настоящего Соглашения

1.1. По настоящему Соглашению Правообладатели обязуются в установленный настоящим Соглашением срок своими силами и за свой счет и (или) с привлечением других лиц и (или) средств других лиц обеспечить осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, указанной в пункте 1.2 настоящего Соглашения (далее - Территория), в соответствии с Соглашением правообладателей, а Район обязуется создать необходимые условия для выполнения этих обязательств (в том числе во взаимодействии с иными исполнительными органами государственной власти и местного самоуправления в пределах их компетенции).

1.2. Сведения о Территории, в границах которой подлежит осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории:

1.2.1. Границы территории полностью совпадают с границами земельных участков с кадастровыми номерами 44:08:012413:212 и 44:08:012413:213, существующих на момент заключения настоящего договора.

1.2.2. На момент заключения настоящего Соглашения на Территории объекты капитального строительства, объекты недвижимости, линейные объекты и элементы планировочной структуры отсутствуют.

1.2.3. Границы Территории приведены в *приложении 1* к настоящему Договору.

1.2.4. Площадь Территории составляет 3 765 425 квадратных метров.

1.2.5. Перечень документов, утверждающих документацию по планировке территории в составе проекта планировки территории и проекта межевания территории (далее - документация по планировке Территории) после их разработки указывается в *приложении 2* к настоящему Соглашению.

1.3. Перечень объектов, подлежащих строительству, в соответствии с документацией по планировке Территории, приведен в *приложении 3* к настоящему Соглашению.

1.4. Объекты культурного наследия на Территории отсутствуют.

1.5. Перечень основных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые могут быть выбраны при реализации настоящего Соглашения, а также предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах Территории определяются *приложением 4* к настоящему Соглашению.

1.6. Изъятия для государственных или муниципальных нужд земельных участков и объектов недвижимого имущества в целях комплексного развития Территории в рамках исполнения настоящего Соглашения не требуется.

1.7. Обеспечения жилищных прав граждан при осуществлении комплексного развития территории жилой застройки в соответствии со статьей 32.1. ЖК РФ при исполнении настоящего Соглашения не требуется.

1.8. Предоставления Правообладателям в аренду земельных участков, которые находятся в государственной или муниципальной собственности или государственная собственность на которые не разграничена, в целях строительства объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, иных объектов капитального строительства для исполнения настоящего Соглашения не требуется.

1.9. В случае строительства на Территории многоквартирных домов в них на первых и вторых этажах могут быть размещены нежилые помещения. При этом общая площадь нежилых помещений во всех многоквартирных домах на Территории не может превышать 20 % от общей площади всех жилых домов, подлежащих строительству на Территории.

1.10. Срок реализации комплексного развития территории в соответствии с настоящим Соглашением – не позднее 31 декабря 2041 года. В случае нарушения срока исполнения обязательства, предусмотренного подпунктом 2.2.1.1. настоящего Соглашения, указанный срок увеличивается на период соответствующей просрочки.

2. Обязанности Сторон

2.1. Правообладатели обязуются:

2.1.1. Обеспечить своими силами и за свой счет и (или) с привлечением других лиц и (или) средств других лиц осуществление всех ключевых мероприятий, необходимых для реализации настоящего Соглашения, в пределах установленных настоящим Соглашением максимальных сроков выполнения отдельных обязательств, в том числе:

2.1.1.1. Обеспечить подготовку и представление на утверждение Района документации по планировке Территории, а также образование в границах Территории земельных участков в соответствии с документацией по планировке Территории, в том числе обеспечить выполнение в отношении таких земельных участков работ, в результате которых

обеспечивается подготовка документов, содержащих необходимые для осуществления государственного кадастрового учета сведения о таких земельных участках.

Срок подготовки и представления документации по планировке Территории определяется *приложением 5* к настоящему Соглашению.

2.1.1.2. Обеспечить проведение необходимых работ и осуществление действий, необходимых для изменения видов разрешенного использования земельных участков, расположенных в границах Территории.

2.1.1.3. Обеспечить проведение необходимых работ для государственной регистрации прав на земельные участки, расположенные в границах Территории, и осуществление государственной регистрации прав на указанные земельные участки.

2.1.1.4. Осуществить следующие мероприятия по благоустройству Территории: устройство дорог и проездов в соответствии с проектом планировки Территории.

Перечень работ по благоустройству, очередность (этапность) и сроки исполнения обязательств по благоустройству согласуются в *приложении 6* к настоящему Соглашению.

2.1.1.5. Осуществить полное обеспечение объектов застройки Территории сетями коммуникации: газоснабжение, электроснабжение, водоснабжение, водоотведение, ливневая канализация, сети связи.

Перечень линейных объектов, подлежащих строительству, очередность (этапность) и сроки их строительства согласуются в *приложении 7* к настоящему Соглашению.

2.1.1.6. Осуществить на Территории строительство объектов капитального строительства, предусмотренных утвержденной документацией по планировке Территории, в том числе за счет собственных средств в соответствии с графиками проектирования, строительства, устройства объектов коммунальной, транспортной и социальной инфраструктур, необходимых для функционирования объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и обеспечения жизнедеятельности граждан, за исключением объектов, указанных в подпунктах пункта 2.2.2 настоящего Соглашения, в соответствии с графиком (этапами, очередями) ввода объектов капитального строительства:

Перечень указанных объектов, очередность и сроки их введения указаны в *приложении 8* к настоящему Соглашению.

2.1.1.7. Обеспечить передачу после окончания строительства объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, расположенных в границах Территории и не оставляемых за собой, в течение 6 месяцев с момента ввода каждого из этих объектов (очереди объектов) в эксплуатацию одному из следующих лиц по выбору Правообладателей в отношении каждого из объектов:

2.1.1.7.1. Району с условием заключения ею концессионного соглашения с управляющей компанией, созданной Правообладателями, по которому указанной управляющей компании передается в управление все указанные объекты на срок не менее 50 (пятидесяти) лет с взиманием с пользователей тарифов согласно условиям концессионного соглашения.

2.1.1.7.2. Управляющей компании, созданной Правообладателями или Сторонами для обслуживания всех указанных объектов и предоставления с их использованием указанных услуг населению.

2.1.1.7.3. Району без условий.

2.1.1.7.4. Лицу, согласованному сторонами.

Перечень указанных объектов, сроки и очередность их введения указаны в *приложении 9* к настоящему Соглашению.

2.1.2. Обеспечить Району, уполномоченным органам государственной власти и органам государственного контроля (надзора) свободный доступ на расположенные в границах

Территории земельные участки, принадлежащие Правообладателям, для их осмотра и проверки соблюдения условий настоящего Соглашения в присутствии представителей Правообладателей.

2.1.3. Нести ответственность за реализацию в полном объеме мероприятий по комплексному развитию Территории.

2.2. Район обязуется:

2.2.1. Создать условия для выполнения обязательств Правообладателей по осуществлению деятельности по комплексному и устойчивому развитию Территории (в том числе во взаимодействии с иными исполнительными органами государственной власти и органов местного самоуправления), в том числе обеспечить:

2.2.1.1. Обеспечить включение всех земельных участков (в том числе с измененными границами в случае их разделения), входящих в состав Территории, в границы населенного пункта Боровиковского сельского поселения Красносельского района Костромской области, а также изменение вида их разрешенного использования в соответствии с пунктом 1.5. настоящего договора и проектом планировки территории в срок не позднее 31 декабря 2021 года. Для исполнения указанного в настоящем пункте обязательства Администрация обязуется совершить все необходимые действия и формальности, предусмотренные законодательством РФ, в указанный срок, в том числе принять необходимые муниципальные правовые акты.

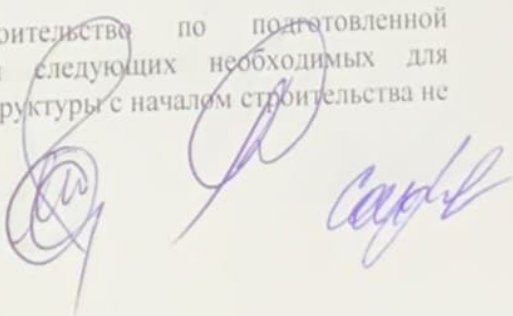
2.2.1.2. Разработать и утвердить документацию по планировке территории на основе представленных Правообладателями проекта планировки Территории и проекта межевания Территории, в том числе утвердить правила землепользования и застройки Боровиковского сельского поселения Красносельского района Костромской области, обеспечивающие возможность исполнения сторонами строительства в соответствии с представленным Правообладателями проектом планировки Территории.

Очередность и сроки разработки и утверждения документации по планировке территории и правил землепользования и застройки Боровиковского сельского поселения Красносельского района Костромской области указываются в *приложении 10* к настоящему Соглашению.

2.2.1.3. По представлению документов, предусмотренных Градостроительным кодексом РФ, по каждому из объектов, планируемых к возведению на Территории, выдавать Правообладателям разрешения на строительство каждого объекта в установленные законодательством РФ сроки.

2.2.1.4. В порядке, предусмотренном настоящим Соглашением, принимать выполненные Исполнителями этапы частичной реализации договора. По завершение отдельного этапа работ, предусмотренного соответствующим графиком, Правообладателями (или одним из них) выставляется акт о частичной реализации Договора, который подписывается Правообладателями (выставившим Правообладателем) и Районом в течение трех дней с момента его выставления. В случае отсутствия со стороны Района возражений или замечаний в указанный срок акт о частичной реализации настоящего Соглашения признается утвержденным и может быть подписан в одностороннем порядке выставившим его Правообладателем (Правообладателями). В случае перехода права собственности на какие-либо из Земельных участков, входящих в состав Территории, к третьим лицам, выполняемые на них объемы работ исключаются из акта о частичной реализации настоящего Соглашения.

2.2.2. Район обязуется осуществить строительство по подготовленной Правообладателями проектно-сметной документации следующих необходимых для обслуживания территории объектов социальной инфраструктуры с началом строительства не



позднее года следующего за годом предоставления Правообладателями проектно-сметной документации на соответствующий объект (но не ранее истечения двух лет с момента включения земельных участков в составе Территории в границы населенного пункта в соответствии с условиями подпункта 2.2.1.1. настоящего Соглашения) в сроки согласно плану организации строительства соответствующего объекта:

2.2.2.1. пожарная часть;

2.2.2.2. детский сад;

2.2.2.3. школа;

2.2.2.4. поликлиника.

2.2.3. В случае представления Правообладателями в соответствии с подпунктом 2.1.1.7. настоящего договора к передаче объектов Район обязуется обеспечить принятие в собственность после окончания строительства и введения в эксплуатацию объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, расположенных в границах Территории, в течение одного месяца с момента представления их к передаче.

2.2.4. Содействовать в получении Правообладателями льгот и мер государственной поддержки при реализации комплексного развития Территории в соответствии с настоящим Соглашением в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальными правовыми актами.

Перечень льгот и мер государственной поддержки при реализации комплексного развития Территории указывается в *приложении 11* к настоящему Соглашению. Перечень указанных льгот и мер государственной поддержки не является исчерпывающим и может быть дополнен в течение исполнения настоящего Соглашения.

2.2.5. Исполнить иные обязательства, предусмотренные настоящим договором и законодательством РФ.

3. Особые условия

3.1. Прекращение существования земельных участков (в том числе в связи с их разделом), образующих Территорию, или возникновение у третьих лиц прав на земельные участки, образующие Территории (в том числе образованные после заключения настоящего Соглашения), не является основанием для прекращения прав и обязанностей, определенных настоящим Соглашением.

3.2. Стороны обязуются создать управляющую компанию, необходимую для исполнения условий подпунктов 2.1.1.7., 2.1.1.7.1. и 2.1.1.7.2. настоящего договора, в течение одного месяца с момента заявления любого из Правообладателей, поданного в Район, о ее создании.

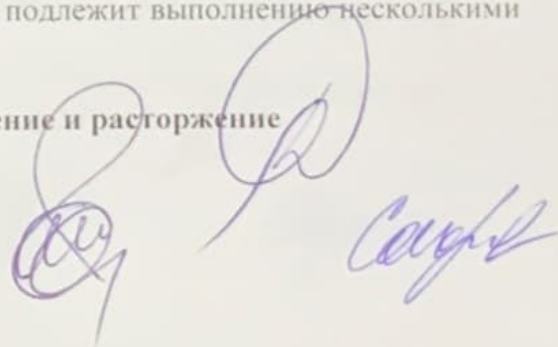
4. Ответственность Сторон

4.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения условий настоящего Соглашения Сторона, нарушившая его условия, может быть обязана возместить в судебном порядке причиненные убытки, в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4.2. Наложение ответственности на виновную сторону не освобождает ее от выполнения лежащих на них обязательств по Договору.

4.3. В случае если соответствующее обязательство подлежит выполнению несколькими из сторон, ответственность распределяется между ними.

5. Действие настоящего Соглашения, его изменение и расторжение



5.1. Настоящее Соглашение вступает в силу с момента его заключения и действует до подписания основанного договора комплексного развития территории до 31 декабря 2022 года.

5.2. Приложения к настоящему Соглашению должны быть согласованы и подписаны Сторонами в течение трех месяцев с момента подписания настоящего Соглашения, а в случае необходимости совершения дополнительных действий, согласований, разработки документации – в течение одного месяца с момента совершения соответствующих действий, получения согласований, завершения разработки и согласования необходимой документации. С момента подписания приложений они становятся неотъемлемой частью настоящего Соглашения.

5.3. Вносимые в настоящее Соглашение дополнения и изменения оформляются дополнительными соглашениями, подписанными Сторонами.

5.4. Разделение, объединение, изменение вида разрешенного использования или прочие изменения статуса существующих или вновь возникших земельных участков, расположенных в границе Территории, не является основанием для прекращения, расторжения или признания недействительным настоящего Соглашения.

5.5. Переход права собственности на существующие или вновь возникшие земельные участки, расположенные в границе Территории, не является основанием для прекращения, расторжения или признания недействительным настоящего Соглашения.

5.6. Приобретатели земельных участков, расположенных в границе Территории, не являющиеся одним из Правообладателей, вправе присоединиться к настоящему Соглашению при согласии Сторон.

5.7. Настоящее Соглашение не может быть расторгнуто в случае несогласованных условий, должных быть согласованными. В случае выявления необходимости согласования таких недостающих условий в соответствии с законодательством РФ стороны обязуются согласовать недостающие условия в течение одного месяца с момента заявления о необходимости их согласования любой из сторон, а в случае необходимости совершения дополнительных действий, согласований, разработки документации – в течение одного месяца с момента совершения соответствующих действий, согласований, завершения разработки и согласования необходимой документации.

5.8. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств, предусмотренных пунктами 5, 6 и 9 части 4, пунктом 1 части 5, частью 6 статьи 68 ГрК РФ, Район вправе в одностороннем порядке отказаться от договора.

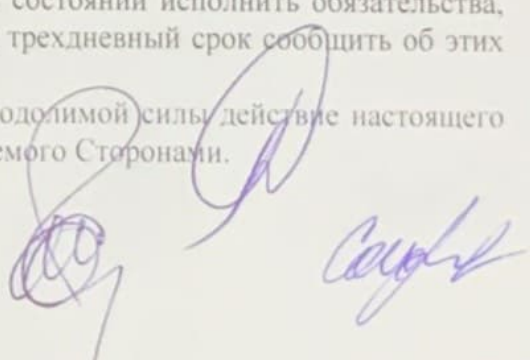
5.9. В случае отказа или уклонения Района от исполнения обязательств, предусмотренных пунктами 7, 8, 10 и 11 части 4 и частью 7 статьи 68 ГрК РФ, любой из Правообладателей вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от его исполнения.

6. Обстоятельства непреодолимой силы

6.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Соглашению, если оно явилось следствием возникновения обстоятельств непреодолимой силы.

6.2. В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы Сторона, которая в результате наступления указанных обстоятельств не в состоянии исполнить обязательства, взятые на себя по настоящему Соглашению, должна в трехдневный срок сообщить об этих обстоятельствах другой Стороне в письменной форме.

6.3. С момента наступления обстоятельств непреодолимой силы действие настоящего Соглашения приостанавливается до момента, определяемого Сторонами.



7. Прочие условия

7.1. В случае изменения адреса или иных реквизитов Стороны обязаны уведомить об этом друг друга в недельный срок со дня таких изменений.

7.2. Вопросы, не урегулированные настоящим Соглашением, разрешаются в соответствии с действующим законодательством.

7.3. Споры, возникающие при исполнении настоящего Соглашения, разрешаются путем переговоров. В случае недостижения Сторонами согласия споры, возникшие между Сторонами, разрешаются в судебном порядке.

7.5. Договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, находящихся по экземпляру у каждого из Правообладателей и у Района.

8. Приложения к настоящему Соглашению

1. Приложение 1. Сведения о границах Территории.

2. Приложение 2. Перечень документов, утверждающих документацию по планировке территории в составе проекта планировки территории и проекта межевания территории (составляется после составления и утверждения документов по планировке территории).

3. Приложение 3. Перечень объектов, подлежащих строительству, в соответствии с документацией по планировке Территории.

4. Приложение 4. Перечень основных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые могут быть выбраны при реализации настоящего договора, а также предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах Территории.

5. Приложение 5. Срок подготовки и представления документации по планировке Территории.

6. Приложение 6. Перечень работ по благоустройству, очередность (этапность) и сроки исполнения обязательств по благоустройству.

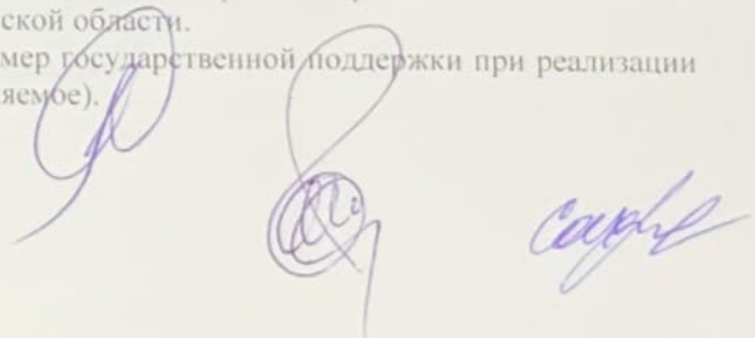
7. Приложение 7. Перечень линейных объектов, подлежащих строительству, очередность (этапность) и сроки их строительства.

8. Приложение 8. Перечень объектов капитального строительства, предусмотренных утвержденной документацией по планировке Территории, в том числе за счет собственных средств в соответствии с графиками проектирования, строительства, устройства объектов коммунальной, транспортной и социальной инфраструктур, необходимых для функционирования объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и обеспечения жизнедеятельности граждан.

9. Приложение 9. Перечень объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, расположенных в границах Территории, подлежащих передаче после окончания строительства в соответствии с п. 2.1.1.7 настоящего договора, при принятии соответствующего решения Правообладателями.

10. Приложение 10. Очередность и сроки разработки и утверждения документации по планировке территории и правил землепользования и застройки Боровиковского сельского поселения Красносельского района Костромской области.

11. Приложение 11. Перечень льгот и мер государственной поддержки при реализации комплексного развития Территории (пополняемое).



12. Приложение 12. Соглашение о разграничении обязанностей правообладателей по осуществлению мероприятий по комплексному развитию территории по инициативе правообладателей земельных участков.

Реквизиты и подписи Сторон

Муниципальное образование
Красносельский муниципальный район
Костромской области

Глава
муниципального района



А.А.Стецура

02 августа 2021 года

ООО "ИНВЕСТКАПИТАЛ"

ИНН 4415008082 КПП 440101001
ОГРН 1164401052353 от 21.03.2016г.
ОКПО 01162160 ОКВЭД

Юридический адрес:

156005, Костромская обл.» Костромской
р-н, Кострома г, Лесная ул, дом Л В
р/сч 40701810502000000230
в Ярославском филиале ПАО
«ПРОМСВЯЗЬБАНК»

к/сч 30101810300000000760, БИК
047888760

Генеральный директор



Д.А.Виноградов

02 августа 2021 года

ООО «ГРАДСТРОЙКАПИТАЛ»

Юридический адрес: 156014,

Костромская обл., г. Кострома, проезд
Давыдовский 6-й, дом

№31 помещение 16

ОГРН 1164401056610, ИНН 4401173488.

КПП 440101001

р/с 40702810851000001251 в

Костромской региональный филиал АО
«Россельхозбанк»

к/с 30101810600000000731, БИК

043469731

Генеральный директор



О.А.Сахарова

02 августа 2021 года