

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 начальника Управления Сентемовой Надежды Александровны, действующего на основании Положения об Управлении, утвержденного постановлением Администрации города Костромы от 23 марта 2015 года № 604 и кадрового распоряжения Администрации города Костромы от 31 мая 2021 года № 449-кг, 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 постановлением Администрации города Костромы от 2 ноября 2023 года № 2198), постановлением Администрации города Костромы от 14 августа 2023 года № 1439 «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» (с изменениями внесенными постановлением Администрации города Костромы от 13 ноября 2023 года № 2269), 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 расположения 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 года 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 постановлением Администрации города Костромы от 2 ноября 2023 года № 2198).

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, срок строительства сноса таких объектов, мероприятия/ этапы, необходимые для обеспечения комплексного развития территории, срок их выполнения, ответственные за их реализацию уточняются в Графике освоения территории, указанном в пункте 3.1.11 настоящего Договора, путем заключения дополнительного соглашения к Договору в порядке, предусмотренном пунктом 5.3 настоящего Договора и в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории.

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.

## **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 о комплексном развитии территории жилой застройки от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2023 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 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» 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 40102810945370000034, банк получателя ОТДЕЛЕНИЕ КОСТРОМА БАНКА

РОССИИ//УФК ПО КОСТРОМСКОЙ ОБЛАСТИ г. Кострома, БИК 013469126; 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 планировки Территории включая проект межевания Территории в составе проекта планировки Территории (далее – Документация по планировке территории), в соответствии с Генеральным планом города Костромы, утвержденным решением Думы города Костромы от 18 декабря 2008 года № 212, Правилами землепользования и застройки городского округа город Кострома, утвержденными постановлением Администрации города Костромы от 28 июня 2021 года № 1130, а также постановлением Администрации города Костромы от 28 июня 2021 года № 1129 «Об утверждении Местных нормативов градостроительного проектирования города Костромы», проектом границ территории, предмета охраны, требований к градостроительным регламентам в границах территории исторического поселения и требований к градостроительным регламентам для участков, расположенных за границами территории исторического поселения, в которых находятся точки основных видовых раскрытий композиционно-видовых связей (панорам), составляющих предмет охраны исторического поселения федерального значения г. Кострома Костромской области, с учетом Приложения № 3 к Договору.

В случае наличия замечаний по результатам проведенной Администрацией проверки Документации по планировке территории, публичных слушаний (общественных обсуждений), осуществить доработку Документации по планировке территории и представить её 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, согласовать и представить для утверждения комплексную схему инженерного обеспечения территории (электроснабжение, теплоснабжение, газоснабжение, водоснабжение и водоотведение, размещение сетей связи) в соответствии с требованиями нормативных правовых актов.

3.1.4. Представить на согласование в Администрацию план-график поэтапного сноса многоквартирных домов, указанных в Приложении № 2 к Договору (далее - График сноса), предусматривающий освобождение земельных участков на Территории для дальнейшего использования в соответствии с утвержденной Документацией по планировке территории и обеспечения строительства запланированных объектов в пределах максимальных сроков исполнения обязательств настоящего Договора.

Максимальный срок предоставления Графика сноса - в течение тридцати дней с даты утверждения Документации по планировке территории.

График сноса должен быть согласован Администрацией и Застройщиком не позднее двух месяцев с даты утверждения Документации по планировке территории и вступает в силу с момента его оформления в качестве дополнительного соглашения к Договору.

3.1.5. Создать либо приобрести, а также передать безвозмездно в муниципальную собственность городского округа город Кострома благоустроенные жилые помещения для предоставления в соответствии с действующим законодательством гражданам, выселяемым из жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма в составе многоквартирных домов, указанных в Приложении № 2 к настоящему Договору (за исключением многоквартирных домов, расселяемых Администрацией в соответствии с пунктом 3.3.3 Договора).

Приобретенные или построенные целевым назначением и передаваемые жилые помещения должны соответствовать требованиям, установленным Стандартом равнозначного жилого помещения в многоквартирном доме, включенном в решение о комплексном развитии жилой застройки, в которых предоставляются такие равнозначные жилые помещения, 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».

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 многоквартирном доме,

включенном в границы территории, в отношении которой принято решение о комплексном развитии территории жилой застройки, жилищные условия улучшаются путем предоставления жилых помещений по норме предоставления 15 квадратных метров на одного человека, во внеочередном порядке.

Заключить договоры, предусматривающие переход прав в муниципальную собственность города Костромы на жилые помещения в многоквартирных домах, расположенных в границах территории комплексного развития, в соответствии со статьей 32.1 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Максимальный срок исполнения - 24 месяца 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 утверждения документации по планировке Территории.

График передачи должен быть согласован Администрацией и Застройщиком не позднее трех месяцев с даты утверждения Документации по планировке территории и вступает в силу с момента его оформления в качестве дополнительного соглашения к Договору.

Для переселения из жилых помещений, являющихся комнатой в коммунальной квартире, Застройщик обязуется предоставить Администрации благоустроенные жилые помещения - квартиры, общей и жилой площадью, не меньше занимаемой в коммунальной квартире.

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 акта приема-передачи 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. Уплатить или предоставить Администрации денежные средства для выплаты 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.

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 дней с даты заключения соглашения об изъятии для муниципальных нужд помещения или 5 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.

3.1.7.1. Определить в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» размер возмещения за изымаемые для муниципальных нужд жилые и нежилые помещения.

При определении размера возмещения за изымаемые помещения в нее включается рыночная стоимость жилого 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.

При этом, размер возмещения определяется не позднее чем за шестьдесят дней до направления Администрацией правообладателю земельного участка соглашения об изъятии недвижимого имущества.

3.1.7.2. По соглашению с собственником жилого помещения ему может быть предоставлено взамен изымаемого жилого помещения другое жилое помещение, созданное или приобретенное за счет средств Застройщика, с зачетом его стоимости при определении размера возмещения за изымаемое жилое помещение.

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

3.1.7.3. Заключить с собственником изымаемого жилого помещения соглашение об изъятии недвижимого имущества в случае, указанном в пункте 3.1.7.2 Договора, либо договор, предусматривающий переход жилых помещений, находящихся в частной собственности, в муниципальную собственность города Костромы в соответствии с пунктом 3.1.5 Договора.

3.1.7.4. 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.

3.1.7.5. В случае нахождения нежилых помещений в составе многоквартирных домов, указанных в Приложении № 2 к Договору, к ним применяются положения пунктов 3.1.7.1. – 3.1.7.4 настоящего Договора, установленных в отношении жилых помещений.

3.1.8. Осуществить:

1) в установленном порядке разработку проекта организации работ по сносу многоквартирных домов, указанных в Приложении № 2 к настоящему Договору;

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 сноса, предусмотренному пунктом 3.1.4 настоящего Договора, и Графику передачи, предусмотренному пунктом 3.1.6 настоящего Договора.

3) снос многоквартирных домов, указанных в Приложении № 2 к настоящему Договору, в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации.

3.1.9. 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 шестидесяти дней с момента сноса каждого многоквартирного дома.

3.1.10. Осуществить на Территории строительство объектов в сроки и этапы, определенные Графиком освоения территории, указанным в пункте 3.1.11 Договора, подготовленным на основании утвержденной Документации по планировке территории, а также осуществить работы по благоустройству Территории согласно перечню, указанному в Приложении № 3.

Максимальные сроки выполнения данного обязательства – срок действия настоящего Договора.

3.1.11. Разработать и направить в Администрацию График освоения Территории, включая График осуществления строительства каждого объекта, в том числе строительства объектов инженерной, коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, если такие объекты предусмотрены утвержденной Документацией по планировке территории (адреса, этапы строительства, очередность (этапность) осуществления мероприятий по комплексному развитию территории, максимальные сроки осуществления строительства объектов капитального строительства, технико-экономические параметры, сроки ввода объектов в эксплуатацию) и График поэтапного отселения жителей из сносимых домов. Указанные графики согласуются Сторонами соответствующим дополнительным соглашением к настоящему Договору.

Максимальный срок предоставления Графика освоения Территории - в течение тридцати дней с даты утверждения Документации по планировке территории.

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

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

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

3.1.14. 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.

3.1.15. 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.

3.1.16. Осуществить, строительство и (или) реконструкцию линейных объектов, объектов инженерной и коммунальной инфраструктур в сроки, предусмотренные Графиком освоения Территории и Графиком осуществления строительства каждого объекта, предусмотренными пунктом 3.1.11 настоящего Договора.

3.1.17. 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 подпункте объекта, но не позднее, чем за 1 месяц до даты окончания действия Договора.

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

3.1.19. 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.

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

3.1.21. Предоставить Администрации письменную 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.

3.1.22. Застройщик обязан в течение 3 (трех) рабочих дней с даты привлечения иных лиц, предусмотренных пунктом 3.2.4 настоящего Договора, предоставить Администрации письменную 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.

3.1.23. 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.

3.1.24. 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 \_\_\_\_\_ 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, 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. Строительство может происходить поэтапно в соответствии с Документацией по планировке территории, подготовленной в соответствии с пунктом 3.1.2 Договора, и Графиком освоения Территории по мере освобождения и формирования земельных участков.

3.2.3. Застройщик вправе осуществлять отселение жителей из сносимых

домов параллельно с исполнением обязанности по разработке Документация 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 привлеченному к исполнению Договора лицу или лицам 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 6 месяцев с момента утверждения Документации по планировке территории.

3.3.2. Утвердить представленные Застройщиком план – графики, предусмотренные пунктами 3.1.4, 3.1.6, 3.1.11 Договора, путем подписания дополнительных соглашений к настоящему Договору в срок, установленный пунктом 3.3.6 Договора.

3.3.3. Осуществить переселение жителей из многоквартирных домов, признанных в установленном порядке аварийными до 1 января 2017 года, включенных в муниципальную программу города Костромы «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда на территории городского округа город Кострома», утвержденную постановлением Администрации города Костромы от 4 июля 2019 года № 1131, и расположенных в границах территории комплексного развития.

3.3.4. Принять решение об изъятии для муниципальных нужд в целях комплексного развития территории жилой застройки жилых помещений в многоквартирных домах, расположенных на Территории, а также земельных участков, на которых расположены такие многоквартирные дома, в соответствии с действующим законодательством.

Максимальный срок выполнения обязательства - в течение 36 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, а также с Графиком освоения Территории, указанным в пункте 3.1.11 Договора, после выполнения Застройщиком обязанностей, указанных в пунктах 3.1.1, 3.1.2, настоящего Договора.

Максимальный срок выполнения обязательства - в течение 30 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 освоения, 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 его письменного заявления другое жилое помещение может быть предоставлено ему 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 3.1.5 настоящего Договора.

Максимальный срок выполнения данного обязательства - 60 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 3.1.4, 3.1.6, 3.1.11 Договора.

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

3.3.8. Заключить с собственником изымаемого помещения соглашение об изъятии недвижимого имущества, в том числе земельного участка (доли земельного участка) и помещения 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. Выплатить собственникам изымаемых помещений размер возмещения в течение тридцати дней с момента заключения с собственником изымаемого помещения соглашения об изъятии недвижимого имущества и поступления Администрации от Застройщика соответствующего размера возмещения.

3.3.10. Оформить в муниципальную собственность жилые помещения, передаваемые Застройщиком Администрации во исполнение настоящего Договора, а также осуществить мероприятия по выселению нанимателей жилых помещений.

Подать в орган регистрации прав заявление о государственной регистрации права собственности муниципального образования городской округ город Кострома на объекты недвижимости, предусмотренные пунктом 3.1.17 настоящего Договора.

3.3.11. В течение 60 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.

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

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

#### **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:

$$2 * C * S , \text{ где}$$

---

300

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 40102810945370000034, банк получателя ОТДЕЛЕНИЕ КОСТРОМА БАНКА РОССИИ//УФК ПО КОСТРОМСКОЙ ОБЛАСТИ г. Кострома, БИК 013469126; номер казначейского счета 03232643347010004100, ОКТМО 34701000, КБК 96611607090040000140, 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, 3.1.5, 3.1.10, 3.1.17 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. 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.

## **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 3.1.4, 3.1.6, 3.1.11 Договора.

Завершение каждого отдельного этапа работ, предусмотренного 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. Приложение № 1 схема границ Территории комплексного развития;

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



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

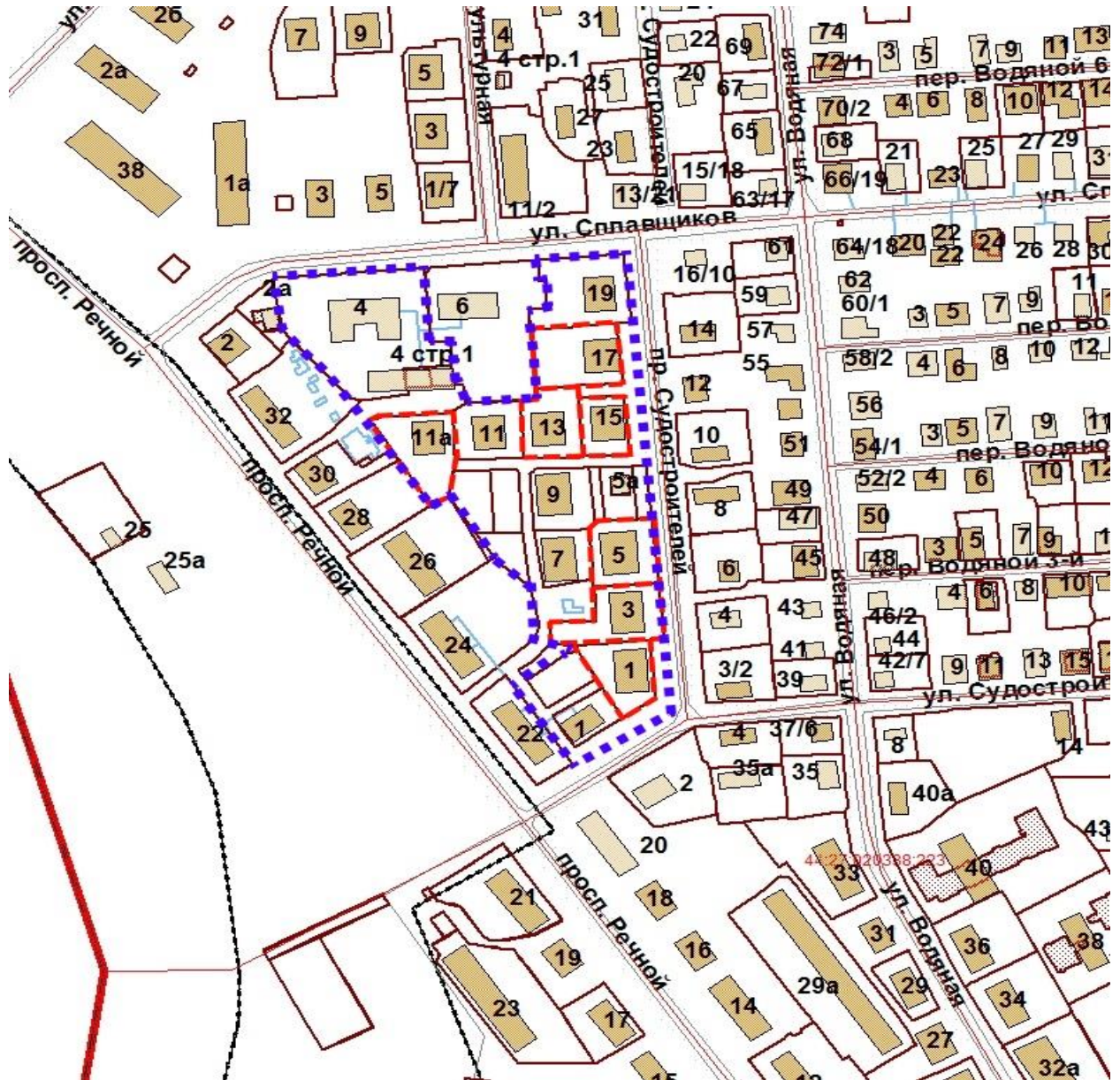
### 9. Юридические адреса, реквизиты, подписи сторон

<p><b>Администрация:</b></p> <p>Управление имущественных и земельных отношений Администрации города Костромы от имени муниципального образования городской округ город Кострома</p> <p>ИНН 4401006568 КПП 440101001 ОГРН 1034408610411 юр. адрес: 156005, город Кострома, площадь Конституции, дом 2, факт.адрес: 156005, город Кострома, площадь Конституции, дом 2, Тел. 42-68-41</p> <p>Начальник Управления имущественных и земельных отношений Администрации города Костромы</p> <p>Сентемова Надежда Александровна</p> <p>_____</p>	<p><b>Застройщик:</b></p> <p>_____</p> <p>ИНН _____ КПП _____ ОГРН _____</p> <p>юр. адрес: _____ факт.адрес: _____</p> <p>БИК _____ Кор/с: _____ Рас/с: _____</p> <p>Директор _____</p>
---	---

Приложение № 1  
к договору о комплексном развитии  
территории от \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_

### СХЕМА

границ комплексного развития территории жилой застройки города Костромы по  
проезду Судостроителей, в районе домов 1 - 19:



Площадь территории составляет – 2,5 га,

## Продолжение приложения № 1

к договору о комплексном развитии территории от \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_

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

<b>Территория по проезду Судостроителей в районе домов 1 - 19</b>		
<b>Площадь земельного участка</b>		<b>24 814 м<sup>2</sup></b>
<b>Обозначение характерных точек границы</b>	<b>Координаты, м</b>	
	<b>X</b>	<b>Y</b>
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>
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

### 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
<i>I. 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
2	Многоквартирный дом с кадастровым номером 44:27:020332:27	город Кострома, проезд Судостроителей, дом 7
3	Многоквартирный дом с кадастровым номером 44:27:020332:24	город Кострома, проезд Судостроителей, дом 9
4	Многоквартирный дом с кадастровым номером 44:27:020332:28	город Кострома, проезд Судостроителей, дом 11
5	Многоквартирный дом с кадастровым номером 44:27:020331:13	город Кострома, проезд Судостроителей, дом 19
<i>II. Многоквартирный дом, признанный аварийным и подлежащим сносу после 1 января 2017 года</i>		
6	Многоквартирный дом с кадастровым номером 44:27:020332:23	город Кострома, проезд Судостроителей, дом 5
<i>III. Многоквартирные дома, признанные аварийными и подлежащими сносу до 1 января 2017 года</i>		
7	Многоквартирный дом с кадастровым номером 44:27:020332:19	город Кострома, проезд Судостроителей, дом 1
8	Многоквартирный дом с кадастровым номером 44:27:020332:21	город Кострома, проезд Судостроителей, дом 3

9	Многоквартирный дом с кадастровым номером 44:27:020332:29	город Кострома, проезд Судостроителей, дом 11а
10	Многоквартирный дом с кадастровым номером 44:27:020332:30	город Кострома, проезд Судостроителей, дом 13
11	Многоквартирный дом с кадастровым номером 44:27:020332:22	город Кострома, проезд Судостроителей, дом 15
12	Многоквартирный дом с кадастровым номером 44:27:020332:31	город Кострома, проезд Судостроителей, дом 17
<i>IV. Иные объекты капитального строительства</i>		
13	Здание нежилое с кадастровым номером 44:27:020332:179	город Кострома, улица Сплавщиков, дом 4
14	Здание нежилое с кадастровым номером 44:27:020332:178	город Кострома, улица Сплавщиков, дом 4
15	Здание жилое с кадастровым номером 44:27:020332:233	город Кострома, проезд Судостроителей, дом 5а
16	Здание нежилое с кадастровым номером 44:27:020332:348	город Кострома, улица Сплавщиков, дом 4

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

Планируемая предельная (максимальная) общая площадь жилых зданий составит – 22534,0 м<sup>2</sup>, площадь нежилых помещений должна составлять не более 15% от общей площади многоквартирного дома (не более 3380,1 м<sup>2</sup>). Соотношение общей площади нежилых и жилых помещений в многоквартирных домах должно составлять не более 1/6.

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 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»».

Объемно-планировочные и архитектурно-художественные решения многоквартирных домов должны соответствовать следующим требованиям:

- 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 м<sup>2</sup>), кладовая уборочного инвентаря (оборудованная раковиной).
- Вход должен осуществляться с уровня земли.
- Лестничные марши первого этажа должна быть оборудована аппарелями (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 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»», 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 (при наличии в границах КРТ территорий общего пользования, позволяющих разместить такие площадки) 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).