

Принято  
решением Реутовского  
городского Совета депутатов  
Московской области  
от 11 июля 2008 г. N 447/41

**РЕШЕНИЕ от 11 июля 2008 г. N 62/2008-НА  
ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ПОЛОЖЕНИЯ О РАЗВИТИИ ЗАСТРОЕННЫХ  
ТЕРРИТОРИЙ В ГРАНИЦАХ ГОРОДА РЕУТОВА**

В соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Градостроительным кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации Реутовский городской Совет депутатов решил:

1. Утвердить Положение о развитии застроенных территорий в границах города Реутова (прилагается).
2. Настоящее решение и Положение о развитии застроенных территорий в границах города Реутова направить в газету "Реут" для опубликования и разместить на городском сайте.

Глава города Реутова  
А.Н. Ходырев

Утверждено  
решением  
городского округа Реутов  
Московской области  
от 11 июля 2008 г. N 62/2008-НА

# ПОЛОЖЕНИЕ О РАЗВИТИИ ЗАСТРОЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ В ГРАНИЦАХ ГОРОДА РЕУТОВА

## 1. Общие положения

1.1. Настоящее Положение разработано в соответствии с Федеральным законом "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", Градостроительным кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 N 47 "Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного **дома** аварийным и подлежащим сносу", Уставом города и устанавливает порядок, критерии и условия принятия решений о развитии застроенных территорий города Реутов.

1.2. Инициативой принятия решений о развитии застроенных территорий города Реутова обладают:

- органы государственной власти Московской области (Московская областная Дума, Правительство Московской области);

- Реутовский городской Совет депутатов;

- депутаты Реутовского городского Совета депутатов;

- глава города Реутова;

- администрация города Реутова;

- юридические лица;

- физические лица.

1.3. Решения о развитии застроенных территорий города Реутова принимаются в целях:

- оптимального социально-экономического развития застроенных территорий города Реутова путем сноса аварийных, **строительства** новых и реконструкции существующих строений, развития инфраструктуры;

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

- ликвидации существующего аварийного жилищного фонда;

- совершенствования механизмов вовлечения в хозяйственный оборот земель для жилищного *строительства*.

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

Не официальная версия документа (однако достоверная) бесплатно предоставляется клиентам компании ДревГрад смотревших на сайте [каркасные дома](#).

## 2. Порядок принятия решения о развитии застроенной территории

2.1. Решение о развитии застроенных территорий принимается при наличии совокупности следующих документов:

- градостроительного регламента, утвержденного Реутовским городским Советом депутатов;
- местных нормативов градостроительного **проектирования**, утвержденных Реутовским городским Советом депутатов, при их отсутствии - утвержденных администрацией города Реутова расчетных показателей обеспечения территории объектами социального и коммунально-бытового назначения, объектами инженерной инфраструктуры.

При отсутствии указанных документов решение о развитии застроенной территории может быть принято при наличии соответствующих документов, разработанных в отношении конкретной территории и утвержденных постановлением главы города Реутова.

2.2. Решение о развитии застроенной территории может быть принято, если на такой территории расположены многоквартирные *дома*, признанные в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу, и (или) многоквартирные дома, снос, реконструкция которых планируются на основании муниципальной адресной программы реконструкции, модернизации, сноса жилого фонда для развития застроенных территорий города Реутова, утвержденной Реутовским городским Советом депутатов.

2.3. На застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, могут быть расположены иные объекты капитального строительства, вид разрешенного использования и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту.

2.4. Принятию решения о развитии застроенных территорий должно предшествовать одно (или оба) из следующих действий:

- принятие решения о признании многоквартирных домов аварийными и подлежащими сносу в соответствии с порядком, установленным Правительством Российской Федерации;
- утверждение Реутовским городским Советом депутатов муниципальной адресной программы реконструкции, модернизации, сноса жилого фонда для развития застроенных территорий города Реутов, в соответствии с которой планируются снос, реконструкция многоквартирных домов.

2.5. Признание многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу осуществляется в соответствии с Положением о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 N 47.

2.6. Разработка и утверждение муниципальной адресной программы, согласно которой планируются снос, реконструкция многоквартирных домов, осуществляется в соответствии с положением о муниципальных целевых программах муниципального образования "Город Реутов", утверждаемым решением Реутовского городского Совета депутатов.

2.7. Заявления органов и лиц, указанных в пункте 1.2 настоящего Положения, о принятии решений о развитии застроенной территории подаются главе города Реутова.

Не официальная версия документа (однако достоверная) бесплатно предоставляется клиентам компании ДревГрад смотретьших на сайте [каркасные дома](#).

2.8. Поступившие на имя главы города Реутова заявления о развитии застроенной территории направляются главой города Реутова в администрацию города Реутова, которая является уполномоченным органом, осуществляющим подготовку документации для принятия решений о развитии застроенных территорий в городе Реутове.

2.9. Для определения целесообразности, необходимости и возможности принятия решения о развитии застроенной территории проводится работа по сбору необходимой информации и подготовке документов.

2.9.1. Администрация города Реутова определяет градостроительный регламент, а также местные нормативы градостроительного *проектирования* (при их отсутствии - утвержденные главой города Реутова расчетные показатели обеспечения территории объектами социального и коммунально-бытового назначения). При отсутствии названных документов они разрабатываются в отношении конкретной территории и утверждаются постановлением главы города Реутова.

2.9.2. Администрация города Реутова определяет:

- обеспеченность и состояние сетей и **сооружений** инженерно-транспортной инфраструктуры в отношении конкретных территорий;

- необходимость развития и реконструкции инженерно-транспортной инфраструктуры в соответствии с программой комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры города и инвестиционными программами организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения;

- возможность и условия инженерного обеспечения земельных участков в границах застроенных территорий в соответствии с документами территориального планирования, генеральными схемами водо-, тепло-, электроснабжения и водоотведения города Реутова, программой комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры муниципального образования и инвестиционными программами организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения;

- по объектам инженерной инфраструктуры, предназначенным для обеспечения развития застроенных территорий и подлежащим передаче в муниципальную собственность города;

- списки граждан-нанимателей и членов их семей, граждан - собственников жилых помещений в домах, признанных в установленном порядке аварийными, а также включенных в муниципальную адресную программу реконструкции, модернизации, сноса жилого фонда для развития застроенных территорий города Реутова, расположенных на конкретной застроенной территории;

- данные о количестве и площади жилых помещений, необходимых для предоставления гражданам, выселяемым из жилых помещений муниципального жилищного фонда;

- предварительный расчет выкупной цены за изымаемые у собственников жилые помещения, осуществляемый на основании сведений о средней стоимости жилых помещений в Реутове;

- предложения по максимальным срокам выполнения обязательств по выплате выкупной цены за изымаемые жилые помещения в многоквартирных домах, признанных в установленном порядке аварийными и подлежащими сносу, расположенных на застроенных территориях, а также максимальные сроки передачи в муниципальную собственность города благоустроенных жилых помещений для предоставления гражданам, выселяемым из жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма, договорам найма специализированных жилых помещений в домах, расположенных на застроенных территориях;

Не официальная версия документа (однако достоверная) бесплатно предоставляется клиентам компании ДревГрад смотревших на сайте [каркасные дома](#).

- другие необходимые сведения.

2.10. Администрация города Реутова в 14-дневный срок после получения заявления о развитии застроенной территории направляет следующие запросы:

2.10.1. Запрос в Комитет по управлению имуществом города Реутова (далее - КУИ) о предоставлении информации:

- об имущественно-правовом статусе земельных участков в границах застроенной территории и расположенных на них объектов недвижимости, включая сведения об условиях действующих договоров в отношении объектов недвижимости, находящихся в муниципальной собственности города, и основаниях их прекращения;

- данные о наличии обременений на учтенные объекты недвижимости на земельных участках и ограничения в их использовании;

- предложения по срокам, на которые подлежат заключению договоры о развитии застроенных территорий, и по максимальному сроку предоставления в аренду (в случае предоставления земельного участка в аренду) лицам, с которыми будут заключены договоры о развитии застроенных территорий, земельных участков для строительства;

- другие необходимые сведения и материалы (в том числе сведения органов Федерального агентства кадастра объектов недвижимости).

2.10.2. Запрос в организации жилищно-коммунального комплекса (далее - ЖКХ) о предоставлении информации:

- о наличии на застроенной территории многоквартирных домов, признанных в установленном порядке аварийными и подлежащими сносу, либо многоквартирных домов, подлежащих сносу, реконструкции на основании муниципальной адресной программы реконструкции, модернизации, сноса жилого фонда для развития застроенных территорий города Реутова;

- по обеспеченности и состоянию сетей и *сооружений* инженерно-транспортной инфраструктуры в отношении конкретных территорий;

- другие необходимые сведения и материалы.

2.11. Сроки подготовки заключений и ответов по запросам, предусмотренным пунктами 2.10.1-2.10.2 настоящего Положения, составляют 30 дней с учетом времени, необходимого для получения информации из государственных органов и учреждений.

2.12. После получения документов и информации, указанной в пунктах 2.10.1-2.10.2 настоящего Положения, и после разработки и утверждения документов, указанных в пункте 2.9.1 настоящего Положения, администрация города:

2.12.1. В 14-дневный срок готовит заключение о соответствии застроенных территорий установленным законодательством критериям и возможности принятия решения о развитии данной территории либо об отсутствии установленных законодательством условий принятия такого решения.

2.12.2. При принятии положительного заключения в 10-дневный срок готовит проект постановления главы города Реутова о развитии застроенной территории и проведении аукциона на право заключить договор о развитии застроенной территории.

Не официальная версия документа (однако достоверная) бесплатно предоставляется клиентам компании ДревГрад смотравших на сайте [каркасные дома](#).

2.13. В постановлении главы города Реутова о развитии застроенной территории и проведении аукциона на право заключить договор о развитии застроенной территории в обязательном порядке должны быть отражены:

- местоположение застроенной территории;
- площадь застроенной территории;
- перечень адресов **зданий**, строений, сооружений, подлежащих сносу, реконструкции.

К постановлению главы города Реутова прикладывается ситуационная схема с границами территории.

2.14. Постановлением главы города Реутова о развитии застроенной территории и проведении аукциона на право заключить договор о развитии застроенной территории также предусматриваются:

- срок проведения аукциона;
- объявление о начале процедуры изъятия земельных участков (в случае необходимости), а также жилых помещений для муниципальных нужд в соответствии с действующим законодательством (включая государственную регистрацию решения об изъятии).

2.15. В случае если постановление о развитии принято в отношении застроенной территории, на которой расположен многоквартирный дом, признанный аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, администрация города Реутова в течение одного месяца с момента принятия такого постановления предъявляет к собственникам помещений в указанном доме требование о его сносе или реконструкции и устанавливает срок шесть месяцев для подачи заявления на получение разрешения на строительство, снос или реконструкцию указанного дома.

2.16. В случае если на застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, расположен многоквартирный дом, не признанный аварийным, администрация города Реутова принимает решение об изъятии земельного участка для муниципальных нужд, об изъятии жилого помещения и сносе дома в порядке, определенном законом.

Администрация города Реутова не позднее чем за год до предстоящего изъятия жилого помещения уведомляет в письменной форме собственника жилого помещения о принятом решении об изъятии принадлежащего ему жилого помещения, о дате осуществленной государственной регистрации такого решения.

2.17. Администрация города Реутова:

- в течение шести месяцев с момента принятия решения о развитии застроенной территории проводит работу по определению выкупной цены принадлежащих собственникам жилых помещений, расположенных в аварийных жилых домах, подлежащих сносу или реконструкции, путем подписания с ними соглашений о выплате им выкупной цены или предоставлении взамен изымаемого жилого помещения другого жилого помещения с зачетом его стоимости в выкупную цену, а также определяет количество и типы жилых помещений, предоставляемых нанимателям жилых помещений, расположенных в аварийных жилых домах, подлежащих сносу или реконструкции, путем подписания с ними соглашений о предоставлении жилья;

- в течение одного года с момента принятия решения о развитии застроенной территории и об изъятии земельного участка для муниципальных нужд проводит работу по определению выкупной цены принадлежащих собственникам жилых помещений, подлежащих изъятию, путем подписания с ними соглашений о выплате им выкупной цены или предоставлении взамен изымаемого жилого

Не официальная версия документа (однако достоверная) бесплатно предоставляется клиентам компании ДревГрад смотревших на сайте [каркасные дома](#).

помещения другого жилого помещения с зачетом его стоимости в выкупную цену, а также определяет количество и типы жилых помещений, предоставляемых нанимателям жилых помещений, расположенных в многоквартирном доме, подлежащем сносу в связи с изъятием земельного участка для муниципальных нужд, путем подписания с ними соглашений о предоставлении жилья.

Если собственник жилого помещения не согласен с решением об изъятии жилого помещения либо с ним не достигнуто соглашение о выкупной цене жилого помещения или других условиях его выкупа, условия выкупа жилого помещения определяются в судебном порядке.

В случае недостижения соглашения с нанимателем жилого помещения, подлежащего сносу или изъятию, администрация города Реутова в соответствии с действующим жилищным законодательством самостоятельно решает вопрос о типе и размере жилого помещения, предоставляемого нанимателю.

### **3. Порядок организации и проведения аукциона на право заключить договор о развитии застроенной территории**

3.1. Организатором аукциона на право заключить договор о развитии застроенной территории выступает администрация города Реутова или действующая на основании договора с ней специализированная организация.

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

3.3. Администрация города Реутова (организатор аукциона) определяет начальную цену предмета аукциона, сумму задатка и существенные условия договора, не позднее чем за 30 дней до проведения аукциона публикует извещение о проведении аукциона в газете, а также размещает указанное извещение на официальном сайте мэрии города в сети "Интернет".

Существенные условия договора определяются в соответствии с пунктами 4.4 и 4.5 настоящего Положения.

3.4. Организатор аукциона устанавливает время, место и порядок проведения аукциона, форму и сроки подачи заявок на участие в аукционе, порядок внесения и возврата задатка, величину повышения начальной цены предмета аукциона ("шаг аукциона"). "Шаг аукциона" устанавливается в пределах от одного процента до пяти процентов начальной цены предмета аукциона.

3.5. Форма извещения о проведении аукциона, форма заявки на участие в аукционе на право заключить договор о развитии застроенной территории, а также типовой договор о развитии застроенной территории утверждаются постановлениями главы города Реутова.

3.6. Извещение о проведении аукциона должно содержать следующие сведения:

- наименование, место нахождения, почтовый адрес и адрес электронной почты, номер контактного телефона администрации города Реутова или специализированной организации, которая на основании договора с администрацией города Реутова будет выступать организатором аукциона;
- указание официального сайта, на котором размещено извещение о проведении аукциона;
- место, дата, время проведения аукциона;

Не официальная версия документа (однако достоверная) бесплатно предоставляется клиентам компании ДревГрад смотривших на сайте [каркасные дома](#).

- адрес места приема, порядок подачи заявок на участие в аукционе;
- реквизиты постановления главы города Реутова о развитии застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии;
- местоположение, площадь застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии;
- начальная цена права на заключение договора.

3.7. В извещении о проведении аукциона, размещаемом на официальном сайте, наряду со сведениями, предусмотренными пунктом 3.6 настоящего Положения, должны быть указаны следующие сведения:

- требования к содержанию и форме заявки на участие в аукционе;
- порядок и срок отзыва заявок на участие в аукционе, порядок внесения изменений в такие заявки;
- обременения прав на земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности и расположенные в границах такой территории, и ограничения их использования, обременения прав на объекты недвижимого имущества, находящиеся в муниципальной собственности и расположенные на такой территории;
- указание градостроительного регламента, установленного для земельных участков в пределах застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии;
- местные нормативы градостроительного проектирования (при их отсутствии - утвержденные главой города Реутова расчетные показатели обеспечения застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, объектами социального и коммунально-бытового назначения, объектами инженерной инфраструктуры);
- "шаг аукциона";
- размер задатка, срок и порядок его внесения, реквизиты счета для перечисления задатка в случае установления главой города требования о внесении задатка для участия в аукционе;
- существенные условия договора, установленные в соответствии с пунктами 4.4 и 4.5 настоящего Положения;
- проект договора.

3.8. Администрация города Реутова (организатор аукциона) вправе отказаться от проведения аукциона не позднее чем за пятнадцать дней до дня проведения аукциона при соблюдении условий, установленных частью 9 статьи 46.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

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

- заявку на участие в аукционе по установленной форме с указанием реквизитов счета для возврата задатка;
- выписку из единого государственного реестра юридических лиц - для юридических лиц, выписку из единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей - для индивидуальных предпринимателей;

Не официальная версия документа (однако достоверная) бесплатно предоставляется клиентам компании ДревГрад смотравших на сайте [каркасные дома](#).

- документы, подтверждающие внесение задатка для участия в аукционе;

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

Организатор аукциона не вправе требовать представление других документов, за исключением указанных в настоящем пункте документов.

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

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

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

- непредставление определенных пунктом 3.9 настоящего Положения необходимых для участия в аукционе документов или предоставление недостоверных сведений;

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

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

3.13. Отказ в допуске к участию в аукционе по иным основаниям, за исключением указанных в пункте 3.12 настоящего Положения, не допускается.

3.14. Организатор аукциона ведет протокол приема заявок на участие в аукционе, который должен содержать сведения о заявителях, о датах подачи заявок на участие в аукционе, о внесенных задатках, а также сведения о заявителях, не допущенных к участию в аукционе, с указанием причин отказа.

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

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

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

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

3.17. Организатор аукциона ведет протокол аукциона, в котором фиксируются последнее и

Не официальная версия документа (однако достоверная) бесплатно предоставляется клиентам компании ДревГрад смотревших на сайте [каркасные дома](#).

предпоследнее предложения о цене предмета аукциона.

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

3.19. Результаты аукциона оформляются протоколом, который подписывается организатором аукциона и победителем аукциона в день проведения аукциона. Протокол о результатах аукциона составляется в двух экземплярах, один из которых передается победителю аукциона, а второй остается у организатора аукциона.

3.20. Организатор аукциона в течение пяти рабочих дней со дня подписания протокола о результатах аукциона обязан возвратить задатки лицам, участвовавшим в аукционе, но не победившим в нем.

3.21. Информация о результатах аукциона публикуется организатором аукциона в газете и размещается на официальном сайте города в сети "Интернет" соответственно в течение пяти рабочих дней и в течение трех рабочих дней со дня подписания протокола о результатах аукциона.

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

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

3.24. Аукцион признается несостоявшимся в случаях, если:

1) в аукционе участвовали менее двух участников;

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

3.25. В случае если аукцион признан не состоявшимся по причине, указанной в подпункте 1 пункта 3.24 настоящего Положения, единственный участник аукциона в течение тридцати дней со дня проведения аукциона вправе заключить договор, а администрация города Реутова, по решению которой проводился аукцион, обязана заключить такой договор с единственным участником аукциона по начальной цене предмета аукциона.

3.26. До заключения договора победитель открытого аукциона или имеющее право заключить договор в соответствии с пунктами 3.22, 3.25 настоящего Положения лицо должны предоставить соглашение об обеспечении исполнения договора, если предоставление такого обеспечения является существенным условием договора.

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

#### **4. Порядок заключения договора о развитии застроенной территории и его реализация**

Не официальная версия документа (однако достоверная) бесплатно предоставляется клиентам компании ДревГрад смотрвших на сайте [каркасные дома](#).

4.1. Договор о развитии застроенной территории заключается:

- с победителем аукциона на право заключить такой договор;
- с участником аукциона, который сделал предпоследнее предложение о цене права на заключение договора, в случае, если победитель аукциона уклонился от заключения договора;
- с единственным участником аукциона по начальной цене предмета аукциона в случае, если аукцион признан не состоявшимся по причине участия в аукционе менее двух участников.

4.2. Договор о развитии застроенной территории от имени города подписывает глава города Реутова. Лицо, с которым администрация города Реутова заключила договор о развитии застроенной территории, в настоящем Положении именуется Застройщиком.

4.3. По договору о развитии застроенной территории Застройщик обязуется в установленный договором срок своими силами и за свой счет и (или) с привлечением других лиц и (или) средств других лиц выполнить обязательства в соответствии с пунктами 3-6 части 3 статьи 46.2 Градостроительного кодекса РФ, а администрация города Реутова обязуется создать необходимые условия для выполнения обязательств в соответствии с пунктами 7-9 части 3 статьи 46.2 Градостроительного кодекса РФ. Договором могут быть предусмотрены иные обязательства сторон в соответствии с частью 4 статьи 46.2 Градостроительного кодекса РФ.

4.4. Существенными условиями договора являются:

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

2) цена права на заключение договора;

3) обязательство Застройщика подготовить проект планировки застроенной территории, включая проект межевания застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, в соответствии с градостроительным регламентом и местными нормативами градостроительного проектирования (при их отсутствии - в соответствии с утвержденными главой города Реутова расчетными показателями обеспечения такой территории объектами социального и коммунально-бытового назначения, объектами инженерной инфраструктуры); максимальные сроки подготовки таких документов;

4) обязательство Застройщика создать либо приобрести, а также передать в государственную или муниципальную собственность благоустроенные жилые помещения для предоставления гражданам, выселяемым из жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма, договорам найма специализированного жилого помещения и расположенных на застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии; максимальные сроки выполнения указанного обязательства;

5) обязательство Застройщика уплатить выкупную цену за изымаемые на основании решения администрации города Реутова, принятого в соответствии с жилищным законодательством, жилые помещения в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу и расположенных на застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, и земельные участки, на которых расположены такие многоквартирные дома, за исключением жилых помещений и земельных участков, находящихся в собственности, в том числе в общей долевой

Не официальная версия документа (однако достоверная) бесплатно предоставляется клиентам компании ДревГрад смотревших на сайте [каркасные дома](#).

собственности, Российской Федерации, Московской области, муниципального образования, в случае, если таким собственникам были переданы жилые помещения в соответствии с подпунктом 4 настоящего пункта; максимальные сроки выполнения указанного обязательства;

6) обязательство Застройщика осуществить строительство на застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, в соответствии с утвержденным проектом планировки застроенной территории; максимальные сроки осуществления строительства;

7) обязательство администрации города Реутова утвердить проект планировки застроенной территории, включая проект межевания застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, в соответствии с градостроительным регламентом и местными нормативами градостроительного проектирования (при их отсутствии - в соответствии с утвержденными органом местного самоуправления расчетными показателями обеспечения такой территории объектами социального и коммунально-бытового назначения, объектами инженерной инфраструктуры); максимальные сроки выполнения указанного обязательства;

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

9) обязательство администрации города Реутова после выполнения Застройщиком обязательств, предусмотренных подпунктами 3-5 настоящего пункта, предоставить Застройщику без проведения торгов в соответствии с земельным законодательством для строительства в границах застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, земельные участки, которые находятся в муниципальной собственности или государственная собственность на которые не разграничена (если распоряжение такими земельными участками осуществляется органом местного самоуправления) и которые не предоставлены в пользование и (или) во владение гражданам и юридическим лицам; максимальные сроки выполнения указанного обязательства;

10) срок договора;

11) ответственность сторон за неисполнение или ненадлежащее исполнение договора.

4.5. В договоре наряду с указанными в пункте 4.4 настоящего Положения существенными условиями могут быть предусмотрены иные существенные условия, в том числе:

1) обязательство Застройщика осуществить строительство и (или) реконструкцию объектов инженерной, социальной и коммунально-бытовой инфраструктур, предназначенных для обеспечения застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии; максимальные сроки выполнения указанного обязательства;

2) указание видов объектов, предусмотренных подпунктом 1 настоящего пункта и подлежащих по окончании строительства передаче в муниципальную собственность; условия и сроки такой передачи;

3) условия и объем участия администрации города Реутова в развитии застроенной территории с указанием соответствующих сроков;

4) способы и размер обеспечения исполнения договора Застройщиком;

5) условия расторжения договора в случае неисполнения обязательств одной из сторон.

Не официальная версия документа (однако достоверная) бесплатно предоставляется клиентам компании ДревГрад смотревших на сайте [каркасные дома](#).

4.6. Договор о развитии застроенной территории подписывается в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

4.7. Земельный участок, находящийся в муниципальной собственности, или земельный участок, государственная собственность на который не разграничена и который не предоставлен в пользование и (или) во владение гражданам или юридическим лицам, предоставляется Застройщику для строительства в границах застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, без проведения торгов.

4.8. После утверждения в установленном порядке документации по планировке застроенной территории Застройщик обращается в администрацию города Реутова с заявлением о предоставлении земельного участка, указанного в пункте 4.7 настоящего Положения. К заявлению прилагаются постановления главы города Реутова о развитии застроенной территории, об утверждении документации по планировке застроенной территории.

4.9. Администрация города Реутова на основании заявления о предоставлении земельного участка определяет технические условия подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, плату за подключение и принимает решение о предоставлении земельного участка. Земельный участок по выбору Застройщика предоставляется бесплатно в собственность или в аренду.

4.10. Решение о предоставлении земельного участка, указанное в пункте 4.9 настоящего Положения, является основанием установления в соответствии с заявлением Застройщика и за его счет границ такого земельного участка и проведения его государственного кадастрового учета.

4.11. Администрация города Реутова заключает договор о безвозмездной передаче в собственность земельного участка (при предоставлении земельного участка в собственность) или договор аренды земельного участка (при передаче земельного участка в аренду) с Застройщиком в двухнедельный срок после предоставления кадастровой карты (плана) земельного участка. Размер арендной платы за указанный земельный участок определяется в размере земельного налога, установленного законодательством Российской Федерации за соответствующий земельный участок.

4.12. Приобретение прав на земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в границах застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, и не подлежащие изъятию для муниципальных нужд, осуществляется Застройщиком в соответствии с гражданским и земельным законодательством.

4.13. Обеспечение жилищных прав собственников и нанимателей жилых помещений при изъятии земельных участков для муниципальных нужд в случае принятия решений о развитии застроенных территорий осуществляется в соответствии с Жилищным кодексом РФ, Градостроительным кодексом РФ, другими нормативными правовыми актами и условиями договора о развитии застроенной территории, заключенного между администрацией города Реутова и Застройщиком.

4.14. Администрация города Реутова, Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения условий договора о развитии застроенной территории в случаях, указанных в договоре, в соответствии с частями 9, 10 статьи 46.2 Градостроительного кодекса РФ.

Не официальная версия документа (однако достоверная) бесплатно предоставляется клиентам компании ДревГрад смотревших на сайте [каркасные дома](#).