



**МИНИСТЕРСТВО АРХИТЕКТУРЫ И ПРОСТРАНСТВЕННО-
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ ОРЕНБУРГСКОЙ ОБЛАСТИ**

РАСПОРЯЖЕНИЕ

09.03.2023

г. Оренбург

№ 4-р

О проведении конкурса на право заключения договора о комплексном развитии незастроенной территории общей площадью 2,9 га, расположенной на земельном участке с кадастровым номером 56:44:0000000:39552 в районе проспекта Гагарина, улицы Алтайской, улицы 5-й проезд, улицы Восточной в городе Оренбурге Оренбургской области

В соответствии со статьей 69 Градостроительного кодекса Российской Федерации, постановлением Правительства Российской Федерации от 04.05.2021 № 701 «Об утверждении Правил проведения торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории, Правил определения начальной цены торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории при принятии решения о комплексном развитии территории Правительством Российской Федерации и Правил заключения договора о комплексном развитии территории посредством проведения торгов в электронной форме», постановлением Правительства Оренбургской области от 21.10.2021 № 977-пп «Об утверждении Порядка определения начальной цены торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории при принятии решения о комплексном развитии территории Правительством Оренбургской области или главой администрации муниципального образования Оренбургской области» (в редакции постановления Правительства Оренбургской области от 08.09.2022 № 966-пп), распоряжением министерства архитектуры и пространственно-градостроительного развития Оренбургской области от 30.01.2023 № 1-р «О принятии решения о комплексном развитии незастроенной территории общей площадью 2,9 га, расположенной на земельном участке с кадастровым номером 56:44:0000000:39552 в районе проспекта Гагарина, улицы Алтайской, улицы 5-й проезд, улицы Восточной в городе Оренбурге Оренбургской области»:

1. Провести конкурс в электронной форме на право заключения договора

о комплексном развитии незастроенной территории общей площадью 2,9 га, расположенной на земельном участке с кадастровым номером 56:44:0000000:39552 в районе проспекта Гагарина, улицы Алтайской, улицы 5-й проезд, улицы Восточной в городе Оренбурге Оренбургской области.

Предмет конкурса: право заключения договора о комплексном развитии незастроенной территории общей площадью 2,9 га, расположенной на земельном участке с кадастровым номером 56:44:0000000:39552 в районе проспекта Гагарина, улицы Алтайской, улицы 5-й проезд, улицы Восточной в городе Оренбурге Оренбургской области.

2. Установить конкурсные условия, метод (способ) и критерии оценки и сравнения предложений участников конкурса на право заключения договора о комплексном развитии незастроенной территории, указанной в пункте 1 настоящего распоряжения, согласно приложению № 1 к настоящему распоряжению.

3. Определить начальную цену на право заключения договора о комплексном развитии незастроенной территории в размере 314 738 (триста четырнадцать тысяч семьсот тридцать восемь) рублей 29 копеек без учета НДС.

4. Установить обязательным условием участия в конкурсе внесение задатка в размере 157 369 (сто пятьдесят семь тысяч триста шестьдесят девять) рублей 14 копеек, что составляет 50 % от начальной цены на право заключения договора о комплексном развитии незастроенной территории.

5. Утвердить форму извещения о проведении конкурса на право заключения договора о комплексном развитии незастроенной территории, указанной в пункте 1 настоящего распоряжения согласно приложению № 2 к настоящему распоряжению.

6. Утвердить форму заявки на участие в конкурсе на право заключения договора о комплексном развитии незастроенной территории, указанной в пункте 1 настоящего распоряжения, в соответствии с приложением № 1 к извещению.

7. Утвердить проект договора о комплексном развитии незастроенной территории, указанной в пункте 1 настоящего распоряжения, в соответствии с приложением № 2 к извещению.

8. Организовать размещение извещения о проведении торгов на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», используемом для размещения информации о торгах (www.torgi.gov.ru), на официальном сайте министерства архитектуры и пространственно-градостроительного развития Оренбургской области в сети «Интернет».

9. Настоящее распоряжение подлежит опубликованию на Портале официального опубликования нормативных правовых актов Оренбургской области и органов исполнительной власти Оренбургской области www.pravo.orb.ru и

размещению на сайте министерства архитектуры и пространственно-градостроительного развития Оренбургской области в сети «Интернет» в течение десяти дней со дня подписания.

10. Настоящее распоряжение вступает в силу после его официального опубликования.

11. Контроль за исполнением настоящего распоряжения оставляю за собой.

Заместитель министра



М.В. Стручкова

Приложение № 1
к распоряжению министерства
архитектуры и пространственно -
градостроительного развития
Оренбургской области
от 19.03.2023 № 4-р

Конкурсные условия, метод (способ) и критерии оценки и сравнения предложений участников торгов на право заключения договора о комплексном развитии незастроенной территории общей площадью 2,9 га, расположенной на земельном участке с кадастровым номером 56:44:0000000:39552 в районе проспекта Гагарина, улицы Алтайской, улицы 5-й проезд, улицы Восточной в городе Оренбурге Оренбургской области

Конкурсными условиями являются:

а) минимальный объем предусмотренного договором о комплексном развитии территории финансирования работ, подлежащих выполнению лицом, с которым договор о комплексном развитии территории должен быть заключен по результатам торгов;

б) предельный срок выполнения работ по договору о комплексном развитии территории, который будет заключен по результатам торгов;

в) цена права на заключение договора о комплексном развитии территории;

г) размер и характеристики площади жилых и (или) нежилых помещений, создаваемых в соответствии с договором о комплексном развитии территории и подлежащих передаче в собственность Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования.

Критерии оценки:

№ п/п	Критерий конкурса	Начальное значение критерия конкурса	Предел изменения начального значения критерия конкурса	Требование к изменению начального значения критерия конкурса	Коэффициент значимости критерия конкурса
1.	Минимальный объем предусмотренного договором о комплексном развитии территории финансирования работ, подлежащих выполнению	$A_{min} = 1\,196\,575\,000$ руб (52 025 руб * 23 000 кв.м.) Начальное значение рассчитано путем умножения показателя средней рыночной стоимости одного квадратного	$A_{max} =$ не установлено	увеличение до значения A_{max}	$k_1=0.4$

	лицом, с которым договор о комплексном развитии территории должен быть заключен по результатам торгов	метра общей площади жилого помещения по Оренбургской области на I квартал 2023 года* на планируемый объем строительства жилого фонда, указанного в решении о комплексном развитии территории в силу части 6 статьи 69 Градостроительного кодекса Российской Федерации. * Приказ Министра России от 22.12.2022 № 1111/пр			
2.	Предельный срок выполнения работ по договору о комплексном развитии территории, который будет заключен по результатам торгов, мес	$V_{max} = 60$ месяцев с даты заключения договора	$V_{min} = 0$ месяцев с даты заключения договора	уменьшение до значения V_{min}	$k2 = 0,2$
3.	Цена права на заключение договора о комплексном развитии территории	$C_{min} = 314\,738,29$ руб. (1,5 % кадастровой стоимости)	$C_{max} =$ не установлено	увеличение до значения C_{max}	$k3 = 0,1$
4.	Размер и характеристики площади жилых и (или) нежилых помещений, создаваемых в соответствии с договором о комплексном развитии территории и подлежащих передаче в собственность муниципального образования.	$D_{min} = 1\%$ от планируемого объема строительства, установленного решением о комплексном развитии территории	$D_{max} =$ не установлено	увеличение до значения D_{max}	$k4 = 0,3$

Метод (способ) оценки и сравнения предложений участников торгов

Оценка конкурсных предложений производится в баллах.

1. Общая оценка конкурсного предложения определяется по следующей формуле:

$$S_i = S_1 + S_2 + S_3 + S_4, \text{ где}$$

S_i - значение в баллах, присуждаемое i -му конкурсному предложению по итогам конкурса;

S_1 - значение в баллах, присуждаемое i -му конкурсному предложению по критерию 1;

S_2 - значение в баллах, присуждаемое i -му конкурсному предложению по критерию 2;

S_3 - значение в баллах, присуждаемое i -му конкурсному предложению по критерию 3;

S_4 - значение в баллах, присуждаемое i -му конкурсному предложению по критерию 4;

Итоговый рейтинг заявки рассчитывается путем сложения рейтингов по каждому критерию оценки заявки, установленному в конкурсной документации. Победителем конкурса признается участник конкурса, который предложил наилучшие условия с наибольшим значением S_i .

Прочие конкурсные предложения ранжируются по степени убывания их значений S_i .

В случае, если два и более конкурсных предложений получили одинаковое значение S_i , Победителем конкурса признается участник, чье конкурсное предложение поступило ранее других.

1.1. Оценка конкурсного предложения участника конкурса по критерию 1 «Минимальный объем предусмотренного договором о комплексном развитии территории финансирования работ, подлежащих выполнению лицом, с которым договор о комплексном развитии территории должен быть заключен по результатам торгов», где:

S_1 - значение в баллах, присуждаемое по i -му конкурсному предложению по указанному критерию конкурса;

$$S_1 = 0,4 * (A_i / A_{\max} * 100), \text{ где}$$

A_{\max} - значение критерия 1, максимальное среди конкурсных предложений участников конкурса в пределах, установленных параметрами критерия 1;

A_i - значение критерия 1, содержащееся в i -м конкурсном предложении;

0,4 - коэффициент значимости критерия 1.

1.2. Оценка конкурсного предложения участника конкурса по критерию 2 «Предельный срок выполнения работ по договору о комплексном развитии территории, который будет заключен по результатам торгов», где:

S2 - значение в баллах, присуждаемое по i-му конкурсному предложению по указанному критерию конкурса;

$$S2 = 0,2 * (Vmin / Vi * 100) \text{ где,}$$

Vmin - значение критерия 2, минимальное среди конкурсных предложений участников конкурса в пределах, установленных параметрами критерия 2;

Vi - значение критерия 2, содержащееся в i-м конкурсном предложении;

0,2 - коэффициент значимости критерия 2.

1.3. Оценка конкурсного предложения участника конкурса по критерию 3 «Цена права на заключение договора о комплексном развитии территории», где:

S3 - значение в баллах, присуждаемое по i-му конкурсному предложению по указанному критерию конкурса;

$$S3 = 0,1 * (Ci / Cmax * 100), \text{ где}$$

Cmax - значение критерия 3, максимальное среди конкурсных предложений участников конкурса в пределах, установленных параметрами критерия 3;

Ci - значение критерия 3, содержащееся в i-м конкурсном предложении;

0,1 - коэффициент значимости критерия 3.

1.4. Оценка конкурсного предложения участника конкурса по критерию 4 «Размер и характеристики площади жилых и (или) нежилых помещений, создаваемых в соответствии с договором о комплексном развитии территории и подлежащих передаче в собственность Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования», где:

S4 - значение в баллах, присуждаемое по i-му конкурсному предложению по указанному критерию конкурса;

$$S4 = 0,3 * (Di / Dmax * 100), \text{ где}$$

Dmax - значение критерия 4, максимальное среди конкурсных предложений участников конкурса в пределах, установленных параметрами критерия 4;

Di - значение критерия 4, содержащееся в i-м конкурсном предложении;

0,3 - коэффициент значимости критерия 4.

Приложение № 2
к распоряжению министерства
архитектуры и пространственно -
градостроительного развития
Оренбургской области
от 09.03.2023 № 4-р

КОНКУРСНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Электронный конкурс на право заключения договора о комплексном развитии незастроенной территории общей площадью 2,9 га, расположенной на земельном участке с кадастровым номером 56:44:0000000:39552 в районе проспекта Гагарина, улицы Алтайской, улицы 5-й проезд, улицы Восточной в городе Оренбурге Оренбургской области.

г. Оренбург, 2023 г.

ИЗВЕЩЕНИЕ

о проведении открытого конкурса на право заключения договора о комплексном развитии незастроенной территории общей площадью 2,9 га, расположенной на земельном участке с кадастровым номером 56:44:0000000:39552 в районе проспекта Гагарина, улицы Алтайской, улицы 5-й проезд, улицы Восточной в городе Оренбурге Оренбургской области.

1. Форма проведения торгов		
1.1.	Тип и способ проведения торгов:	Конкурс в электронной форме
1.2.	Форма (состав участников):	Открытый
1.3.	Способ (форма) подачи предложений:	Открытый
2. Наименование органа, принявшего решение о комплексном развитии незастроенной территории, распоряжение о проведении конкурса на право заключения договора о комплексном развитии территории, реквизиты указанных правовых актов		
2.1.	Орган государственной власти субъекта РФ, принявший решение о комплексном развитии незастроенной территории:	Министерство архитектуры и пространственно-градостроительного развития Оренбургской области, в соответствии с пунктом 7 части 1 статьи 2 Закона Оренбургской области от 24.12.2020 № 2564/720-VI-ОЗ «О перераспределении отдельных полномочий в области градостроительной деятельности между органами местного самоуправления муниципального образования город Оренбург Оренбургской области и органами государственной власти Оренбургской области», пунктом 49 постановления Правительства Оренбургской области от 29.03.2021 № 200-пп «Об утверждении положения о реализации органами исполнительной власти Оренбургской области отдельных полномочий в области градостроительной деятельности, перераспределенных Законом Оренбургской области «О перераспределении отдельных полномочий в области градостроительной деятельности между органами местного самоуправления муниципального образования город Оренбург Оренбургской области и органами государственной власти Оренбургской области»
2.2.	Реквизиты решения о комплексном развитии территории:	Распоряжение от 30.01.2023 № 1-р «О принятии решения о комплексном развитии незастроенной территории общей площадью 2,9 га, расположенной на земельном участке с кадастровым номером 56:44:0000000:39552 в районе проспекта Гагарина, улицы Алтайской, улицы 5-й проезд, улицы Восточной в городе Оренбурге Оренбургской области»
2.3.	Реквизиты распоряжения о проведении конкурса на право заключения договора о комплексном развитии территории:	Распоряжение от 09.03.2023 № 4-р «О проведении конкурса на право заключения договора о комплексном развитии незастроенной территории общей площадью 2,9 га, расположенной на земельном участке с кадастровым номером 56:44:0000000:39552 в районе проспекта Гагарина, улицы Алтайской, улицы 5-й проезд, улицы Восточной в городе Оренбурге Оренбургской области»
3. Предмет торгов		

3.1.	Местоположение и границы территории, в отношении которой проводится конкурс на право заключения договора о комплексном развитии территории:	<p>лот № 1: земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) строительство многоквартирных жилых домов (код 2.6 приложения к приказу Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков», группа 1 приложения № 9 к постановлению администрации города Оренбурга от 29.11.2016 № 3698-п «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель, входящих в состав территории муниципального образования «город Оренбург»), площадь: 29807 +/- 60 кв. м, местоположение: Российская Федерация, Оренбургская область, г. Оренбург, пр-кт Гагарина, земельный участок расположен в восточной части кадастрового квартала 56:44:0000000, кадастровый номер: 56:44:0000000:39552.</p>
3.2.	Объекты недвижимости расположенные в пределах территории, в отношении которой проводится конкурс на право заключения договора о комплексном развитии территории:	<p>лот № 1: 1) сооружение: водопроводная сеть № 57 пр-кт Гагарина/ул. Луговая/ул. Карагандинская/ул. Восточная, назначение: иное сооружение (водопроводная сеть), протяженность 2285 м, местоположение: Российская Федерация, Оренбургская область, г. Оренбург, от ул. Восточная до ул. Луговая по ул. Медногорская; от ул. Медногорская по ул. Сенная до пр-зд 5-й; от ул. Луговая по ул. Омская до ул. Омская № 2/Восточная № 10; от пер. Сороченский по ул. Луговая до пр-зд 1-й Сенной; от ул. Восточная до 2-й Восточный пр-зд в ж.д. ул. Восточная № 2/2, пр. Гагарина № 14 от пр-зд 5-й, кадастровый номер: 56:44:0000000:37038; 2) сооружение: канализационная сеть № 57 пр-кт Гагарина/ул. Луговая/ул. Карагандинская/ул. Восточная, назначение: сооружение канализации, протяженность: 2127 м, местоположение: Российская Федерация, Оренбургская область, г. Оренбург, от ул. Луговая по ул. Карагандинская до ул. Восточная № 42/7 (ТК Восточный); от ул. Карагандинская вдоль ул. Восточная до пр-кт Гагарина; от ж.д. ул. Восточная № 2/2, пр-кт Гагарина №№ 14, 16А, 16, 18, 20, 22, ул. Сенная № 7; от ул. Луговая по пр-кт Гагарина до пр-кт Гагарина № 20, кадастровый номер: 56:44:0000000:37080; 3) сооружение: тепловые сети, назначение: сооружения коммунального хозяйства, протяженность: 42 м, местоположение: Российская Федерация, Оренбургская область, г. Оренбург, пр-кт Гагарина, 26, кадастровый номер: 56:44:0209021:106; 4) сооружение: тепловая сеть от котельной «ГПТУ-10», назначение: сооружение коммунального хозяйства, протяженность: 770 м, местоположение: Российская Федерация, Оренбургская область, г. Оренбург, внутриквартальная тепловая сеть от УТ2 до УТ8 через УТ3, УТ4, УТ5, УТ6, УТ7, внутриквартальная тепловая сеть от УТ16 до УТ19 с вводом пр. Гагарина, 30, через УТ17/35, 36,</p>

		УТ18, внутриквартальная тепловая сеть от УТ3 до УТ13,2 через УТ11, УТ12, ввод тепловой сети от 1УТ5 до 5-й проезд 3, ввод тепловой сети от УТ14 до 5-й проезд, 2, ввод тепловой сети от УТ11 до пр. Гагарина, № 16, ввод тепловой сети от УТ13 до пр. Гагарина, № 14, ввод тепловой сети от УТ12 до пр. Гагарина, № 16А, ввод тепловой сети от УТ14 до ул. Восточная, 2/2, ввод тепловой сети от УТ4 до пр. Гагарина, № 18, ввод тепловой сети от 1УТ6/13, 14 до пр. Гагарина, № 20, ввод тепловой сети от 1УТ7/15, 16 до пр. Гагарина, № 22, ввод тепловой сети от УТ17/35, 36 до пр. Гагарина, № 26, ввод тепловой сети от УТ 18 до пр. Гагарина, № 28, ввод тепловой сети от пр. Гагарина, 22 до пр. Гагарина, № 24а, кадастровый номер: 56:44:0000000:39447.
4. Информация о собственнике земельного участка, объектов недвижимости, расположенных в его пределах.		
4.1.	Наименование:	Муниципальное образование «город Оренбург»
5. Организатор торгов		
5.1.	Ответственное лицо за проведение торгов (далее - Организатор):	Министерство архитектуры и пространственно-градостроительного развития Оренбургской области
5.2.	Место нахождения:	460015, Российская Федерация, Оренбургская область, г. Оренбург, ул. 9 января, д. 62
5.3.	Почтовый адрес:	460015, Российская Федерация, Оренбургская область, г. Оренбург, ул. 9 января, д. 62
5.4.	Адрес электронной почты:	office19@mail.orb.ru
5.5.	Контактные лица:	+7 (3532) 44-64-18 Рябов Петр Александрович
6. Методы (способы) и критерии оценки и сравнения организатором торгов предложений участников торгов о выполнении ими конкурсных условий		
6.1.	Минимальный объем предусмотренного договором о комплексном развитии территории финансирования работ, подлежащих выполнению лицом, с которым договор о комплексном развитии территории должен быть заключен по результатам торгов:	1 196 575 000 (один миллиард сто девяносто шесть миллионов пятьсот семьдесят пять тысяч) рублей 00 копеек
6.2.	Предельный срок выполнения работ по договору о комплексном развитии территории, который будет заключен по результатам торгов (мес.):	60 месяцев
6.3.	Цена права на заключение договора о комплексном развитии территории:	314 738 (триста четырнадцать тысяч семьсот тридцать восемь) рублей 29 копеек без учета НДС
6.4.	Размер и характеристики площади жилых и (или)	1 % от планируемого объема строительства, установленного решением о комплексном развитии территории

	нежилых помещений, создаваемых в соответствии с договором о комплексном развитии территории и подлежащих передаче в собственность муниципального образования:	
6.5.	Метод (способ) оценки и сравнения предложений участников торгов	Согласно Приложению № 1 к распоряжению от 09.03.2023 № 4-р
6.6.	Условие о задатке:	<p>Данное сообщение является публичной офертой для заключения договора о задатке в соответствии со статьей 437 Гражданского кодекса Российской Федерации. Подача Претендентом заявки и перечисление задатка являются акцентом, после чего договор о задатке считается заключенным в письменной форме.</p> <p>Для участия в конкурсе Претендент вносит задаток в полном объеме на расчетный счет оператора торговой площадки.</p> <p>Задаток перечисляется непосредственно Претендентом, подающим заявку. Задаток от третьего лица не принимается. Задаток служит обеспечением исполнения обязательства Победителя, либо иного лица, имеющего право на заключение договора о комплексном развитии территории.</p> <p>При уклонении или отказе Победителя, либо иного лица, имеющего право на заключение договора о комплексном развитии территории от заключения в установленный срок такого договора, результаты конкурса аннулируются, Победитель утрачивает право на заключение указанного договора, задаток ему не возвращается.</p>
6.7.	Размер задатка:	157 369 (сто пятьдесят семь тысяч триста шестьдесят девять) рублей 14 копеек
6.8.	Реквизиты для перечисления задатка:	Представляются оператором торговой площадки.
6.9.	Срок перечисления задатка:	Задаток в размере, указанном в настоящей конкурсной документации, должен быть внесен Участником на счет оператора торговой площадки не позднее даты и времени окончания приема заявок на участие в торгах.
6.10.	Возврат задатка:	<p>Лицам, перечислившим задаток для участия в конкурсе, денежные средства возвращаются в следующем порядке:</p> <ul style="list-style-type: none"> а) участникам торгов, за исключением его победителя, - в течение 5 рабочих дней со дня подведения итогов конкурса; б) претендентам, не допущенным к участию в торгах, - в течение 5 рабочих дней со дня подписания протокола приема заявок на участие в торгах; в) заявителям, отозвавшим заявку на участие в торгах до дня окончания срока приема заявок, - в течении 5 рабочих дней со дня получения уведомления об отзыве заявки. <p>Задаток также подлежит возврату в случае признания торгов несостоявшимися.</p>

7. Срок и порядок подачи заявок на участие в торгах		
7.1.	Дата и время начала приема заявок:	16.03.2023 в 09:00 ч. (время московское)
7.2.	Дата и время завершения приема заявок:	17.04.2023 до 09:00 ч. (время московское)
7.3.	Порядок подачи:	Заявка на участие в конкурсе должна быть подана в электронной форме на электронной торговой площадке в соответствии с Регламентом Универсальной торговой платформы «Сбербанк – АСТ» и Регламентом Торговой секции «Приватизация, аренда и продажа прав». Перечень документов, которые должны быть приложены к заявке, изложен в части 3 настоящей конкурсной документации.
7.4.	Порядок и срок отзыва заявок на участие в торгах, порядок и срок внесения изменений в такие заявки	Заявитель (участник) вправе не позднее дня окончания приема заявок на участие в конкурсе отозвать заявку путем направления уведомления об отзыве заявки на электронную площадку или внести изменения в заявку посредством функционала электронной площадки. В случае отзыва заявки на участие в конкурсе уведомление об отзыве заявки вместе с заявкой на участие в конкурсе в течение одного часа поступает в личный кабинет организатора торгов, о чем заявителю (участнику конкурса), отозвавшему свою заявку на участие в конкурсе, направляется соответствующее уведомление.
8. Сроки рассмотрения заявок		
8.1.	Время и дата рассмотрения заявок:	не позднее 18.04.2023 до 09:00 ч. (время московское)
8.2.	Оформление протокола рассмотрения заявок:	Порядок оформления и размещения протокола рассмотрения заявок установлен частью 6 настоящей конкурсной документации.
9. Место, дата и порядок проведения конкурса		
9.1.	Дата и время начала конкурса:	20.04.2023 в 09:00 ч. (время московское)
9.2.	Место проведения конкурса:	Электронная торговая площадка http://utp.sberbank-ast.ru/
9.3.	Порядок проведения конкурса (правила проведения торгов в электронной форме)	Конкурс проводится в электронной форме на электронной торговой площадке в порядке, предусмотренном статьями 447 – 449 Гражданского кодекса Российской Федерации, главой X Градостроительного кодекса Российской Федерации, постановлением Правительства Российской Федерации от 04.05.2021 № 701 «Об утверждении Правил проведения торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории, Правил определения начальной цены торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории при принятии решения о комплексном развитии территории Правительством Российской Федерации и Правил заключения договора о комплексном развитии территории посредством проведения торгов в электронной форме», распоряжением министерства архитектуры и пространственно-градостроительного развития Оренбургской области от 30.01.2023 № 1-р «О принятии

		<p>решения о комплексном развитии незастроенной территории общей площадью 2,9 га, расположенной на земельном участке с кадастровым номером 56:44:0000000:39552 в районе проспекта Гагарина, улицы Алтайской, улицы 5-й проезд, улицы Восточной в городе Оренбурге Оренбургской области», распоряжением министерства архитектуры и пространственно-градостроительного развития Оренбургской области от 09.03.2023 № 4-р «О проведении конкурса на право заключения договора о комплексном развитии незастроенной территории общей площадью 2,9 га, расположенной на земельном участке с кадастровым номером 56:44:0000000:39552 в районе проспекта Гагарина, улицы Алтайской, улицы 5-й проезд, улицы Восточной в городе Оренбурге Оренбургской области».</p>
9.4.	Победитель конкурса:	<p>Победителем конкурса признается участник торгов, предложения которого об исполнении конкурсных условий были признаны наилучшими по сравнению с указанными в извещении о проведении торгов конкурсными условиями и предложениями других участников торгов.</p> <p>В случае отказа или уклонения победителя конкурса от заключения договора о комплексном развитии территории такой договор подлежит заключению с участником конкурса, конкурсные предложения которого по результатам оценки непосредственно следуют за предложениями победителя конкурса.</p> <p>В случае если конкурс был признан несостоявшимся по причине участия в нем единственного участника, организатор торгов в течение 10 дней со дня оформления протокола о результатах конкурса обязан направить предложение о заключении договора о комплексном развитии территории единственному участнику конкурса.</p>
9.5.	Срок заключения договора о комплексном развитии территории:	<p>Экземпляр подписанного победителем конкурса договора о комплексном развитии территории должен быть направлен организатору торгов не позднее 30-го рабочего дня со дня оформления протокола о результатах конкурса.</p>
9.6.	Реквизиты для перечисления оплаты по договору:	<p>Отделение Оренбург Банка России/УФК по Оренбургской области, г. Оренбург БИК 015354008 Счет 03100643000000015300 К/счет 40102810545370000045 ИНН 5610237666 КПП 561001001 УФК по Оренбургской области (министерство архитектуры и пространственно-градостроительного развития Оренбургской области л/с 04532D05590) ОКТМО 53701000.</p>
<p>10. Порядок ознакомления с документацией, в т.ч. формами документов и условиями конкурса</p>		
10.1.	Место размещения в сети «Интернет»:	<p>Конкурсная документация находится в открытом доступе, начиная с даты размещения настоящей конкурсной документации на официальном сайте Российской Федерации</p>

		<p>https://torgi.gov.ru/new/ в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», а также на сайте http://utp.sberbank-ast.ru/, раздел «Продажи», Торговая секция «Приватизация, аренда и продажа прав» и на официальном сайте министерства архитектуры и пространственно-градостроительного развития Оренбургской области https://minarch.orb.ru/. Документы о земельном участке, объектах недвижимости, находящихся в пределах территории, подлежащей комплексному развитию, можно также запросить у Организатора торгов, направив на электронную почту контактного лица, указанного в Извещении, а также настоящей конкурсной документации, запрос на предоставление документов. В соответствии с запросом Организатор торгов в течение трех рабочих дней с момента получения запроса от Претендента предоставляет имеющиеся документы.</p>
10.2.	Порядок ознакомления с документацией:	В сети «Интернет» - в любое время с даты размещения.
10.3.	Осмотр территории:	Любое лицо вправе самостоятельно провести осмотр территории, подлежащей комплексному развитию. Ограничения доступа на территорию, подлежащую комплексному развитию отсутствуют.
11. Внесение изменений в конкурсную документацию и отказ от проведения конкурса		
11.1.	Отказ от проведения конкурса	Организатор торгов вправе отказаться от проведения торгов не позднее чем за 30 дней до дня проведения конкурса. Сообщение об отказе проведения торгов размещается на сайтах: https://torgi.gov.ru/new , http://utp.sberbank-ast.ru/ , https://minarch.orb.ru/ .

Земельный участок с расположенными на нем объектами капитального строительства находится в муниципальной собственности и не обременены правами третьих лиц.

УСЛОВИЯ ПРОВЕДЕНИЯ КОНКУРСА

1. Общие положения

Настоящая конкурсная документация является неотъемлемой частью Информационного сообщения о проведении конкурса (далее – Извещение), размещенного на сайте <http://utp.sberbank-ast.ru/>.

Претендент самостоятельно несет все затраты, связанные с подготовкой и подачей заявки на участие в конкурсе. Организатор торгов не несет обязанностей или ответственности в связи с такими затратами.

Претенденту рекомендуется получить все сведения, которые могут быть ему необходимы для подготовки и подачи заявки на участие в конкурсе на право заключения договора о комплексном развитии незастроенной территории.

Подавая заявку на участие в конкурсе Претендент подтверждает,

что он располагает данными об Организаторе торгов, предмете конкурса, методах (способах) и критериях оценки и сравнения предложений участников торгов о выполнении ими конкурсных условий, дате, времени, месте проведения конкурса, порядке его проведения, в том числе о порядке оформления участия в конкурсе, порядке определения Победителя, либо иного лица, имеющего право на заключение договора о комплексном развитии территории, о порядке заключения договора о комплексном развитии незастроенной территории и его условиях, последствиях уклонения или отказа от подписания договора о комплексном развитии незастроенной территории.

Претендент подтверждает и соглашается, что, подавая заявку на участие в конкурсе он ознакомлен с характеристиками объектов недвижимости, указанными в настоящей конкурсной документации, с порядком отмены конкурса.

Подавая заявку на участие в конкурсе Претендент обязуется соблюдать условия его проведения, содержащиеся в конкурсной документации.

Подавая заявку на участие в конкурсе Претендент подтверждает, что он ознакомлен с документами, содержащими сведения об объектах недвижимости, а также что ему была предоставлена возможность ознакомиться с объектами недвижимости в результате осмотра, который Претендент мог осуществить самостоятельно в порядке, установленном конкурсной документацией, и претензий не имеет.

Претендент согласен на участие в конкурсе на указанных в конкурсной документации условиях.

2. Задаток

Для участия в аукционе Претендент вносит задаток в сумме 314 738 (триста четырнадцать тысяч семьсот тридцать восемь) рублей 29 копеек без учета НДС на счет оператора торговой площадки, который в соответствии с конкурсной документацией засчитывается в счет оплаты цены права на заключение договора о комплексном развитии территории (конкурсное условие).

Задаток перечисляется непосредственно Претендентом, подающим заявку. Задаток от третьего лица не принимается.

3. Исчерпывающий перечень представляемых участниками торгов документов и требования к их оформлению.

Для участия в торгах необходимо зарегистрироваться на электронной площадке АО «Сбербанк - АСТ» по адресу: <http://utp.sberbank-ast.ru> и внести задаток в соответствии с регламентом электронной торговой площадки и настоящей конкурсной документацией.

Подача заявки осуществляется путем заполнения формы, размещенной на электронной площадке, одновременно приложив, подписанный электронной подписью комплект документов:

1) заявка на участие в торгах в соответствии с установленной в извещении о проведении торгов формой такой заявки, которая должна содержать наименование, организационно-правовую форму, место нахождения, почтовый адрес заявителя, банковские реквизиты, номер ОГРН, номер контактного телефона, адрес электронной почты заявителя, ИНН, конкурсные предложения участника торгов;

2) выписка из Единого государственного реестра юридических лиц;

3) документы, содержащие сведения, подтверждающие, что юридическое лицо либо его учредитель (участник), или любое из его дочерних обществ, или его основное общество, или любое из дочерних обществ его основного общества имеет за последние пять лет, предшествующих дате проведения торгов, опыт участия в строительстве объектов капитального строительства в совокупном объеме не менее 10 % от объема строительства, предусмотренного решением о комплексном развитии территории:

- разрешения на ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства в качестве застройщика, и (или) технического заказчика, и (или) генерального подрядчика в соответствии с договором строительного подряда);

- копия(и) исполненного (исполненных) контракта (договора) (контрактов/договоров) в качестве застройщика, и (или) технического заказчика, и (или) генерального подрядчика, по строительству объектов капитального строительства (требуется контракт (договор), включая все приложения и изменения и/или дополнительные соглашения к этому контракту (договору) при наличии таковых);

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

Подтверждающим данное требование документом является справка ФНС России по форме КНД 1120101 об исполнении налогоплательщиком (плательщиком сбора, плательщиком страховых взносов, налоговым агентом) обязанности по уплате налогов, сборов, страховых взносов, пеней, штрафов, процентов.

Участник торгов считается соответствующим установленному требованию в случае, если им в установленном порядке подано заявление об обжаловании

указанных недоимки, задолженности и решение по такому заявлению не принято либо не истек установленный законодательством Российской Федерации срок обжалования указанных недоимки, задолженности. Такое правило не применяется в случаях, предусмотренных Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)»;

5) документы, подтверждающие полномочия представителя участника торгов;

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

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

Заявка и иные представленные одновременно с ней документы подаются в форме электронных документов.

В случае если от имени Претендента действует уполномоченное лицо, задаток подлежит перечислению от лица, подающего заявку. Задаток от третьего лица не принимается.

4. Порядок подачи заявки на участие в торгах

Подача заявки на участие в процедуре осуществляется из личного кабинета Претендента на электронной площадке, при наличии денежных средств на счете в размере обеспечения заявки (задатка).

Подача заявки на участие в торгах возможна только в сроки, указанные в настоящей конкурсной документации.

Претендент вправе отозвать заявку на участие в конкурсе не позднее срока окончания подачи заявок на участие в торгах.

Претендент может подать только одну заявку.

5. Рассмотрение и допуск заявок

Организатор торгов в сроки, установленные настоящей конкурсной документацией, принимает решение о допуске (отказе в допуске) к участию в торгах Претендентов, подавших заявки. Организатор торгов в установленном порядке допускает Претендентов, чьи заявки на участие и прилагаемые к ним документы соответствуют требованиям, указанным в настоящей конкурсной документации, а также требованиям действующего законодательства Российской Федерации.

Организатор торгов вправе отказать в допуске к участию в торгах по основаниям и в порядке, установленном настоящей конкурсной документацией. Претенденты, допущенные к участию в торгах, признаются Участниками.

Претендент не допускается к участию в конкурсе по следующим основаниям:

1) участником торгов не представлены или представлены несвоевременно документы, предусмотренные конкурсной документацией, либо указанные документы содержат недостоверные сведения;

2) на специальном счете участника торгов отсутствуют незаблокированные денежные средства в размере обеспечения заявки либо блокирование денежных средств на специальном счете не может быть осуществлено в связи с приостановлением операций по такому счету в соответствии с законодательством Российской Федерации;

3) заявка на участие в торгах не соответствует форме такой заявки;

4) участник торгов не соответствует требованию, предусмотренному частью 6 статьи 69 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

5) в отношении участника торгов проводятся процедуры ликвидации юридического лица;

6) в отношении участника торгов арбитражным судом принято решение о введении одной из процедур, применяемых в деле о банкротстве в соответствии с Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)»;

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

8) в реестр недобросовестных поставщиков, ведение которого осуществляется в соответствии с Федеральным законом «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», в реестр недобросовестных поставщиков (подрядчиков, исполнителей), ведение которого осуществляется в соответствии с Федеральным законом «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд», включены сведения об участнике торгов (в том числе о лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа участника торгов) в части исполнения им обязательств, предусмотренных контрактами или договорами, предметом которых является выполнение работ, оказание услуг в сфере строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального

строительства или организации таких строительства, реконструкции и капитального ремонта;

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

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

11) участник торгов предложил условия, которые хуже конкурсных условий, указанных в извещении о проведении торгов в форме конкурса.

В случае, если заявку на участие в конкурсе подал только один Претендент, чья заявка и прилагаемые к ней документы соответствуют требованиям действующего законодательства Российской Федерации, такой Претендент признается единственным участником конкурса.

Перечень оснований отказа претенденту в участии в конкурсе является исчерпывающим.

Случаи признания торгов несостоявшимися:

1) не подано ни одной заявки на участие в торгах либо принято решение об отказе в допуске к участию в торгах всех заявителей;

2) на дату окончания срока подачи заявок на участие в торгах подана только одна заявка на участие в торгах;

3) только один заявитель допущен к участию в торгах.

6. Порядок проведения электронного конкурса.

1. Порядок проведения электронного конкурса проводится в соответствии с Регламентом торговой секции «Приватизация, аренда и продажа прав».

2. Конкурс проводится в день и время либо в период времени, указанный в извещении, путем ознакомления организатора процедуры с содержащимися в заявках участников конкурса конкурсными предложениями, сравнения их между собой и с конкурсными условиями. Победителем конкурса признается участник, конкурсные предложения которого по сравнению с конкурсными условиями и конкурсными предложениями других участников конкурса были признаны организатором процедуры наилучшими в соответствии с используемым организатором процедуры методом (способом) оценки таких предложений.

3. Ход проведения конкурса фиксируется Оператором в электронном журнале, в котором отмечаются все поступившие заявки на участие в конкурсе и время их поступления. Журнал направляется Оператором в течение одного часа со времени завершения приема заявок на участие в конкурсе.

4. В торговом периоде имеют право принимать участие только Участники конкурса, допущенные к участию в конкурсе в соответствии с протоколом об определении участников.

5. Победителем конкурса признается Участник, сделавший наиболее лучшее конкурсное предложение.

6. В том случае, если по окончании торговой сессии в едином торговом зале только один участник сделал конкурсное предложение, такой участник признаётся победителем конкурса.

7. При равенстве лучших конкурсных предложений, сделанных несколькими Участниками, лучшим признается конкурсное предложение, поступившее ранее других предложений. Участник, сделавший конкурсное предложение равное лучшему предложению, но позднее, признаётся участником, занявшим второе место.

8. Уполномоченный специалист организатора процедуры посредством штатного интерфейса в установленный срок формирует протокол об итогах, прикладывает копию письменного протокола в виде файла (при наличии) и подписывает электронной подписью.

Оператор обеспечивает направление выписки из протокола об итогах в установленный срок в ГИС Торги.

9. Оператор в течение одного часа с момента формирования протокола об итогах направляет в Личный кабинет победителя торгов уведомление с протоколом об итогах, а также размещает в открытой части площадки информацию об итогах конкурса и победителе торгов.

10. В отдельных случаях, Оператор дополнительно направляет уведомление с протоколом об итогах в Личный кабинет участника, занявшего 2 место по итогам торгов, и/или единственного участника торгов, и /или размещает информацию о протоколе об итогах в открытой части площадки.

11. Оператор прекращает блокирование в отношении денежных средств Участников, заблокированных в размере депозита на лицевом счете на площадке, после подписания Организатором процедуры протокола об итогах конкурса, за исключением победителя конкурса или единственного участника конкурса.

12. Оператор списывает со счета победителя конкурса либо единственного участника денежные средства в размере депозита, указанного в извещении, после подписания Организатором процедуры протокола об итогах.

13. В течение одного рабочего дня с даты размещения Организатором процедуры протокола об итогах Оператор направляет в банк информацию об участниках конкурса, за исключением победителя конкурса или единственного участника. Банк с момента получения указанной информации прекращает блокирование денежных средства в размере задатка на специальных счетах таких участников конкурса.

14. Организатор процедуры посредством штатного интерфейса ТС формирует поручение Оператору о перечислении задатка победителя конкурса или единственного участника.

15. В течение одного часа с момента формирования поручения, Оператор направляет в банк информацию о банковских реквизитах. Задаток победителя или единственного участника подлежит перечислению в установленном порядке банком на указанные организатором процедуры банковские реквизиты в счет цены договора.

16. В случае уклонения или отказа победителя от заключения в установленный срок договора, Организатор процедуры направляет предложение о заключении договора участнику конкурса, конкурсные предложения которого были оценены организатором процедуры в качестве вторых после конкурсных предложений победителя.

7. Порядок заключения договора

Договор о комплексном развитии незастроенной территории заключается в течение 30 (тридцати) рабочих дней со дня оформления протокола о результатах конкурса.

Оплата цены права на заключение договора о комплексном развитии незастроенной территории Победителем, либо иным лицом, имеющим право на заключение такого договора, производится в соответствии с условиями, определенными договором о комплексном развитии незастроенной территории, являющимся неотъемлемой частью конкурсной документации, опубликованным на сайте <http://utp.sberbank-ast.ru>.

При уклонении (отказе) Победителя, либо иного лица, имеющего право на заключение договора о комплексном развитии незастроенной территории, от заключения в установленный срок данного договора, задаток ему не возвращается, и он утрачивает право на заключение указанного договора.

8. Заключительные положения

Все приложения к настоящей конкурсной документации, размещенные на электронной площадке в Извещении, являются ее неотъемлемой частью.

В случае если положения Регламента Универсальной торговой платформы «Сбербанк – АСТ» и/или Регламента торговой секции «Приватизация, аренда и продажа прав» или иного приложения противоречат положениям настоящей конкурсной документации применяются положения настоящей конкурсной документации.

Термины и определения, используемые в настоящей конкурсной документации, соответствуют терминам и определениям, принятым в Регламенте Универсальной торговой платформы «Сбербанк – АСТ» и Регламенте торговой секции «Приватизация, аренда и продажа прав».

Приложение № 1
к извещению о проведении
открытого конкурса
от _____

Заявка

на участие в открытом конкурсе на право заключения договора о комплексном развитии незастроенной территории общей площадью 2,9 га, расположенной на земельном участке с кадастровым номером 56:44:0000000:39552 в районе проспекта Гагарина, улицы Алтайской, улицы 5-й проезд, улицы Восточной в городе Оренбурге Оренбургской области

от «__» _____ 20__ г.

№ _____

1. Сведения о заявителе		
1.1.	Полное наименование юридического лица	
1.2.	Юридический адрес	
1.3.	ИНН/КПП	
1.4.	ОГРН	
1.3.	Адрес места нахождения	
1.4.	Телефон	
1.5.	Адрес электронной почты	
1.6.	Банковские реквизиты счета участника торгов для заключения договора	расчетный счет: наименование банка: корреспондентский счет: БИК: адрес места нахождения:
2. Сведения о представителе заявителя, уполномоченном на подачу заявки на участие в торгах и участие в торгах от имени участника торгов		
2.1.	Фамилия, имя, отчество	
2.2.	Должность	
2.3.	Наименование и реквизиты документа, подтверждающие полномочия	
3. Сведения о представителе заявителя, уполномоченном на подписание договора о комплексном развитии незастроенной территории жилой от имени участника торгов		
3.1.	Фамилия, имя, отчество	
3.2.	Должность	
3.3.	Наименование и реквизиты документа, подтверждающие полномочия	

Конкурсное предложение

№	Критерии Конкурса	Параметры критериев Конкурса		
		Ед. измерения	Начальное значение	Предложение участника
1.	Минимальный объем предусмотренного договором о комплексном развитии территории финансирования работ, подлежащих выполнению лицом, с которым договор о комплексном развитии территории должен быть заключен по результатам торгов:	руб.	1 196 575 000	
2.	Предельный срок выполнения работ по договору о комплексном развитии территории, который будет заключен по результатам торгов	мес.	60	
3.	Цена права на заключение договора о комплексном развитии территории	руб.	314 738,29	
4.	Размер и характеристики площади жилых и (или) нежилых помещений, создаваемых в соответствии с договором о комплексном развитии территории и подлежащих передаче в собственность муниципального образования:	%	1	

Подпись Заявителя _____ « ____ » _____ 20__ г.
 (его полномочного представителя)

Декларации соответствия заявителя требованиям правил заключения договора о комплексном развитии территории посредством проведения торгов в электронной форме, утверждённых Постановлением Правительства РФ от 04.05.2021 года № 701

_____, декларирует соответствие требованиям:

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

- не является лицом, аффилированным с организатором торгов, в случае если организатор торгов является корпоративным юридическим лицом, с приложением к указанному заявлению списка участников (членов) заявителя - корпоративного юридического лица, способных оказывать влияние на деятельность этого юридического лица. Не владеем ____ процентами акций (долей, паев) заявителя - корпоративного юридического лица.

- в соответствии с требованиями антимонопольного законодательства Российской Федерации не признаны аффилированным лицом;

Подпись Заявителя _____ « ____ » _____ 20__ г.
(его полномочного представителя)

Приложение № 2
к извещению о проведении открытого
конкурса
от _____

Договор № __ о комплексном развитии незастроенной территории общей площадью 2,9 га, расположенной на земельном участке с кадастровым номером 56:44:0000000:39552 в районе проспекта Гагарина, улицы Алтайской, улицы 5-й проезд, улицы Восточной в городе Оренбурге Оренбургской области

г. Оренбург

«__» _____ 2023 г.

Министерство архитектуры и пространственно-градостроительного развития Оренбургской области, именуемое в дальнейшем «**Министерство**» в лице заместителя министра архитектуры и пространственно-градостроительного развития **Стручковой Марии Владиславовны**, действующей на основании Положения о министерстве архитектуры и пространственно-градостроительного развития Оренбургской области, утвержденного Указом Губернатора Оренбургской области от 29.12.2020 № 674-ук, доверенности от 01.06.2022 № 18,

и выступающее с другой стороны:

(наименование организации), являющееся (победителем торгов, единственным участником торгов) на право заключения договора о комплексном развитии незастроенной территории общей площадью 2,9 га, расположенной на земельном участке с кадастровым номером 56:44:0000000:39552 в районе проспекта Гагарина, улицы Алтайской, улицы 5-й проезд, улицы Восточной в городе Оренбурге Оренбургской области, в лице _____, действующего (-ей) на основании _____, именуемое в дальнейшем «**Инвестор**», при совместном упоминании именуемые «**Стороны**», в целях реализации решения о комплексном развитии незастроенной территории и в соответствии с пунктами 2, 3 части 8 статьи 66, статьями 68, 69 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Правилами заключения договора о комплексном развитии территории посредством проведения торгов в электронной форме, утверждёнными Постановлением Правительства РФ от 04.05.2021 № 701 «Об утверждении Правил проведения торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории, Правил определения начальной цены торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории при принятии решения о комплексном развитии территории Правительством Российской Федерации и Правил заключения договора о комплексном развитии территории посредством проведения торгов в электронной форме», на основании распоряжения министерства архитектуры и пространственно-градостроительного развития Оренбургской области от 30.01.2023 № 1-р «О принятии решения о комплексном развитии незастроенной территории общей площадью 2,9 га, расположенной на земельном участке с кадастровым номером 56:44:0000000:39552 в районе проспекта Гагарина, улицы Алтайской, улицы 5-й проезд, улицы Восточной в городе Оренбурге Оренбургской области» (далее – Решение о КРТ), распоряжения министерства архитектуры и пространственно-

градостроительного развития Оренбургской области от ____ г. № ____
«О проведении конкурса на право заключения договора о комплексном развитии незастроенной территории общей площадью 2,9 га, расположенной на земельном участке с кадастровым номером 56:44:0000000:39552 в районе проспекта Гагарина, улицы Алтайской, улицы 5-й проезд, улицы Восточной в городе Оренбурге Оренбургской области» и протокола о результатах конкурса от ____ г. № ____, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему Договору Инвестор обязуется в установленный Договором срок своими силами и за свой счет и (или) с привлечением других лиц и (или) средств других лиц выполнить предусмотренные настоящим Договором обязательства по комплексному развитию незастроенной территории, указанной в п. 1.2 настоящего Договора (далее – Территория), а Министерство обязуется создать необходимые условия для выполнения указанных обязательств, оказывать содействие в рамках своих полномочий.

1.2. Сведения о территории:

1.2.1. Территория расположена в Оренбургской области, городе Оренбурге, на земельном участке с кадастровым номером 56:44:0000000:39552.

1.2.2. Сведения о местоположении, площади и границах территории комплексного развития представлены в приложении № 1.

1.3. Условия исполнения договора:

1.3.1. Цена права на заключение Договора без учета налога на добавленную стоимость (далее – НДС), определенная по результатам конкурса на право заключения Договора, составляет _____ (_____) рублей ____ копеек.

1.3.2. Задаток, внесенный Инвестором для обеспечения заявки на участие в конкурсе на право заключения Договора в размере 50 % от начальной цены предмета конкурса, определяемой в соответствии с постановлением Правительства Оренбургской области от 21.10.2021 № 977-пп «Об утверждении Порядка определения начальной цены торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории при принятии решения о комплексном развитии территории Правительством Оренбургской области или главой администрации муниципального образования Оренбургской области» (далее – Задаток) _____ (_____) рублей ____ копеек засчитывается в счет предложенной цены такого права.

1.3.3. Оплата цены, указанной в п. 1.3.1. Договора, осуществляется Инвестором путем перечисления в течение 30 (тридцати) рабочих дней с даты подписания Договора суммы денежных средств на лицевой счет Министерства, указанный в разделе 10 Договора. В случае неисполнения Инвестором обязательства по оплате цены права на заключения Договора, до истечения указанного срока, Договор считается незаключенным, при этом Задаток Инвестору не возвращается.

Обязательства Инвестора по оплате цены права на заключение Договора считаются выполненными с даты единовременного поступления денежных средств в полном объеме на лицевой счет Министерства.

Оплата цены права на заключение Договора подтверждается платежными документами, содержащими указание на номер и дату Договора, копии которых представляются Инвестором в Министерство не позднее дня, следующего за днем оплаты цены права на заключение Договора.

1.3.4. Сумма НДС рассчитывается и уплачивается Инвестором самостоятельно в бюджет через налоговый орган по месту учета Инвестора в качестве налогоплательщика. Расчет НДС производится исходя из предложенной в заявке на участие в конкурсе цены права на заключение настоящего Договора.

1.3.5. Минимальный объем финансирования работ, соответствующий конкурсному предложению, подлежащий выполнению Инвестором, составляет _____ (_____) рублей ____ копеек.

1.3.6. Предельный срок выполнения работ Инвестором по настоящему Договору – ____ (____) лет.

1.3.7. Размер и характеристики площади жилых и (или) нежилых помещений, создаваемых в соответствии с Договором и подлежащих передаче Инвестором в собственность муниципального образования «город Оренбург» составляет ____ % от планируемого объема строительства, установленного Решением о КРТ.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. В рамках реализации настоящего Договора **Инвестор обязуется:**

2.1.1. Обратиться **не позднее 10 (десяти) дней** с даты заключения Договора в уполномоченный орган Администрации города Оренбурга с заявлением о предоставлении земельного участка с кадастровым номером 56:44:0000000:39552 в аренду без проведения торгов лицу, с которым заключен договор о комплексном развитии территории в соответствии с Градостроительным кодексом РФ.

Досрочное расторжение Договора влечет прекращение права аренды земельного участка, предоставленного для целей комплексного развития Территории.

2.1.2. Согласовать с Министерством **не позднее 1 (одного) месяца** с даты заключения Договора техническое задание на подготовку проекта планировки и проекта межевания Территории (далее – ППТ и ПМТ).

2.1.3. Подготовить и обратиться в Министерство для предоставления государственной услуги по утверждению ППТ и ПМТ в отношении Территории **не позднее 2 (двух) месяцев** с даты заключения Договора, предусмотрев формирование земельных участков под строительство двух жилых комплексов на стилобатах с размещением в здании стилобата парковок и коммерческих помещений, а также встроенно-пристроенного дошкольного образовательного учреждения с количеством мест не менее 70 (семидесяти).

2.1.4. Осуществить освобождение земельного участка от расположенных в границах Территории объектов капитального строительства, линейных объектов, движимого имущества.

Места переноса объектов капитального строительства, линейных объектов и движимого имущества определяются проектной документацией.

Схема расположения указанных объектов капитального строительства, линейных объектов, движимого имущества приведена в приложении № 2.

2.1.5. Предоставить в Министерство разработанную проектно-сметную документацию (далее – ПСД) и результаты инженерных изысканий до ее проведения на экспертизу.

2.1.6. Осуществить подготовку ПСД, проведение экспертизы данных документов, строительство и ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства, предусмотренных утвержденными ППП и ПМТ в срок **не позднее** ____ () **месяцев** с момента вступления Договора в силу.

Перечень объектов капитального строительства, подлежащих строительству в границах Территории, представлен в приложении № 3.

При подготовке ППП, ПМТ, ПСД и строительства необходимо выполнить условия, представленные в приложении № 4.

Этапы осуществления строительства объектов капитального строительства указаны в приложении № 5.

2.1.7. При подготовке проектной документации предусмотреть минимально допустимый уровень обеспеченности учащихся местами в организациях, реализующих общеобразовательные программы, имеющих государственную аккредитацию, в соответствии с нормативами, установленными к организациям воспитания и обучения детей. Количество мест предусмотреть согласно расчетам в соответствии с нормами градостроительного проектирования.

2.1.8. Обеспечить работы по благоустройству в границах Территории в пределах срока, указанного в п. 1.3.6.

Перечень выполняемых лицом, заключившим договор, видов работ по благоустройству территории представлен в приложении № 6.

2.1.9. Ежеквартально представлять в адрес Министерства сведения о ходе реализации Договора в письменной форме согласно Плану-графику (приложение 9).

2.1.10. Передать в собственность муниципального образования «город Оренбург» безвозмездно вместе с необходимыми правоустанавливающими документами после получения разрешения на ввод в эксплуатацию благоустроенные жилые помещения общей площадью не менее __% от планируемого объема строительства жилого фонда, определенного решением о комплексном развитии территории, соответствующие требованиям, установленным законодательством Российской Федерации (приложение № 7), которые будут предоставлены детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, лицам из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, по договорам найма специализированных жилых помещений в соответствии с Федеральным законом

от 21.12.1996 № 159-ФЗ «О дополнительных гарантиях по социальной поддержке детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей».

2.1.11. При формировании объемно-планировочных и архитектурных решений, разработке ПСД учесть рекомендованную на заседании архитектурно-градостроительного совета при Губернаторе Оренбургской области Архитектурную концепцию «Жилые многоквартирные дома с общественными помещениями», г. Оренбург, участок, ограниченный улицами: Восточная, 5-й проезд, Алтайская и проспектом Гагарина, приведенную в приложении № 8 к настоящему Договору.

2.1.12. Осуществить мероприятия, указанные в пунктах 2.1.1. – 2.1.11, в соответствии с Планом-графиком, приведенном в приложении № 9 к настоящему Договору.

2.2. В рамках исполнения настоящего Договора **Инвестор имеет право:**

2.2.1. На предоставление земельного участка с кадастровым номером 56:44:0000000:39552 в аренду без проведения торгов в соответствии с земельным законодательством.

2.2.3. Привлекать к исполнению настоящего Договора иных лиц с возложением на них обязательств по выполнению определенного вида или отдельных этапов работ. За действия (бездействие) привлеченного им лица (лиц) Инвестор отвечает, как за свои собственные действия (бездействие).

2.2.4. В одностороннем порядке отказаться от его исполнения в случае отказа или уклонения Министерства от исполнения обязательств, предусмотренных 2.4.1. настоящего Договора.

2.3. **Инвестор не вправе:**

2.3.1. Уступать принадлежащее ему право аренды земельного участка с кадастровым номером 56:44:0000000:39552, а также право аренды на образованные из него в результате межевания земельные участки;

2.3.2. Передавать свои права и обязанности, предусмотренные настоящим Договором, иному лицу.

2.4. В рамках реализации настоящего Договора **Министерство обязуется** осуществить следующие действия:

2.4.1. Утвердить представленные в установленном порядке Инвестором ППТ и ПМТ, разработанные в соответствии действующим законодательством.

2.4.2. Обратиться в орган государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним в целях регистрации настоящего Договора в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

2.5. В рамках реализации настоящего Договора **Министерство вправе:**

2.5.1. Осуществлять контроль за ходом и сроком исполнения Инвестором мероприятий, предусмотренных Планом-графиком (приложение 9).

2.5.2. Требовать от Инвестора устранения выявленных нарушений и отклонений от исполнения условий Договора.

2.5.3. В одностороннем порядке отказаться от договора в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств, предусмотренных 2.1.3, 2.1.6, 2.1.10. настоящего Договора

3. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. СРОКИ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

3.1. Настоящий Договор вступает в законную силу с даты его подписания Сторонами.

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

3.3. Срок действия Договора – ___ () месяцев с момента вступления Договора в силу. Окончание срока действия настоящего Договора не влечет прекращения неисполненных обязательств сторон, не освобождает стороны от ответственности за нарушения, если таковые имели место при исполнении условий настоящего Договора.

3.4. Стороны вправе исполнить обязательства, указанные в Плане-графике, до истечения срока исполнения.

3.5. В случае одностороннего отказа Министерства от Договора (исполнения Договора) по основанию, предусмотренному пунктом 2.5.3 настоящего Договора, Инвестор обязан возместить Министерству убытки, причиненные неисполнением своих обязательств. Размер убытков определяется также с учетом расходов, понесенных в связи с консервацией объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

5. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

Прекращение существования земельного участка, расположенного в границах территории, которая подлежит комплексному развитию и в отношении которой заключен Договор, в связи с его разделом или возникновением у третьих лиц прав на земельные участки, образованные из такого земельного участка, не является основанием для прекращения прав и обязанностей, определенных Договором.

6. ФОРС-МАЖОР

6.1. Ни одна из Сторон настоящего Договора не несет ответственности перед другой Стороной за неисполнение обязательств, обусловленное обстоятельствами, возникшими помимо воли и желания Сторон и которые нельзя предвидеть и

предотвратить (далее – Непреодолимая сила), включая военные действия любого характера, гражданские волнения, эпидемии, блокаду, землетрясения, наводнения, пожары и другие стихийные бедствия.

6.2. Сторона, которая не исполняет свои обязанности вследствие действия Непреодолимой силы, должна известить другую Сторону заказным письмом с уведомлением о наступлении указанных обстоятельств и их влиянии на исполнение обязательств по Договору. В случае если Сторона, выполнению обязательств которой препятствует действие Непреодолимой силы, не известит другую Сторону о наступлении таких обстоятельств в 10-дневный срок, такая Сторона теряет право ссылаться на указанное действие Непреодолимой силы.

6.3. Обязанность доказывать действие Непреодолимой силы лежит на Стороне, не выполнившей свои обязательства.

6.4. Действия Непреодолимой силы не являются обстоятельствами, влекущими прекращение обязательств по Договору.

7. ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА И РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

7.1. 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.

7.2. Изменения, дополнения настоящего Договора, его расторжение возможны по соглашению Сторон.

7.3. В случае неурегулирования в процессе переговоров спорных вопросов разногласия разрешаются в судебном порядке.

7.4. Договор может быть изменен, дополнен, расторгнут по решению суда по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством.

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. Настоящий Договор составлен в **3 (трех)** экземплярах, по одному для каждой из Сторон, имеющих равную юридическую силу, и один для представления в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

8.2. Лица, подписавшие настоящий Договор, обязаны уведомлять друг друга в письменном виде об изменении своих реквизитов в течение **5 (пяти) рабочих дней** со дня внесения изменений.

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 разделе 10 настоящего Договора.

8.3. Одновременно с подписанием Договора Стороны назначают своих уполномоченных представителей по Договору, определив их компетенцию, и уведомляют об этом друг друга заказным письмом с уведомлением.

9. ДОКУМЕНТЫ, ЯВЛЯЮЩИЕСЯ НЕОТЪЕМЛЕМОЙ ЧАСТЮ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

9.1. неотъемлемой частью настоящего Договора являются упомянутые в тексте настоящего Договора приложения.

9.2. Все дополнительные соглашения, протоколы разногласий, иные документы, изменяющие, дополняющие или уточняющие условия исполнения обязательств, становятся неотъемлемой частью настоящего Договора с момента их подписания Сторонами.

10. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Министерство архитектуры и пространственно-градостроительного развития Оренбургской области Юридический адрес: 460015 г. Оренбург, ул. 9 Января, 62 Отделение Оренбург Банка России//УФК по Оренбургской области, г. Оренбург БИК 015354008 Счет 03100643000000015300 К/счет 40102810545370000045 ИНН 5610237666 КПП 561001001 УФК по Оренбургской области (министерство архитектуры и пространственно-градостроительного развития Оренбургской области л/с 04532D05590) ОКТМО 53701000. Телефон: 8 (3532) 78-69-78; 8 (3532) 78-69-53 Email: office19@mail.orb.ru	Инвестор
От лица Министерства архитектуры и пространственно-градостроительного развития Оренбургской области _____ Ф.И.О. "__" _____ 20__ г.	От лица Инвестора _____ Ф.И.О. "__" _____ 20__ г.

11. СПИСОК ПРИЛОЖЕНИЙ К ДОГОВОРУ

1. Приложение № 1 «Сведения о местоположении, площади и границах территории комплексного развития».
2. Приложение № 2 «Схема расположения объектов капитального строительства, линейных объектов в границах территории комплексного развития».
3. Приложение № 3 «Перечень объектов капитального строительства, линейных объектов, подлежащих строительству в границах территории комплексного развития».
4. Приложение № 4 «Условия при разработке ППТ, ПМТ и ПСД».
5. Приложение № 5 «Этапы осуществления строительства».
6. Приложение № 6 «Перечень выполняемых лицом, заключившим договор, видов работ по благоустройству территории».
7. Приложение № 7 «Требования к техническим характеристикам жилых помещений, которые будут предоставлены для отдельных категорий граждан и лиц из детей-сирот (детей, оставшихся без попечения родителей) по договорам найма специализированных жилых помещений».
8. Приложение № 8 «Архитектурная концепция «Жилые многоквартирные дома с общественными помещениями», г. Оренбург, участок, ограниченный улицами: Восточная, 5-й проезд, Алтайская и проспектом Гагарина».
9. Приложение № 9 «План-график».

**Сведения о местоположении, площади и границах
территории комплексного развития**

Местоположение территории: Российская Федерация, Оренбургская область, город Оренбург, в районе проспекта Гагарина.

Кадастровые номера земельных участков, включенных в границы КРТ:
56:44:0000000:39552

Площадь территории: 2,9 га.

Перечень координат характерных точек границ территории

№№ пун-кта	Дирекционный угол	Длина линии, м	X	Y
1	267° 56' 1"	157,8	428998,78	2309138,21
2	175° 35' 11"	3,0	428993,09	2308980,5
3	266° 44' 37"	66,2	428990,11	2308980,73
4	356° 50' 57"	4,4	428986,35	2308914,64
5	267° 56' 18"	109,8	428990,71	2308914,4
6	358° 21' 48"	1,8	428986,76	2308804,67
7	357° 50' 7"	46,3	428988,51	2308804,62
8	357° 52' 8"	2,2	429034,81	2308802,87
9	90° 42' 37"	18,6	429036,96	2308802,79
10	91° 20' 7"	25,7	429036,73	2308821,34
11	91° 43' 57"	27,5	429036,13	2308847,08
12	90° 24' 17"	14,2	429035,3	2308874,52
13	91° 39' 59"	38,9	429035,2	2308888,67
14	89° 9' 26"	38,8	429034,07	2308927,51
15	89° 45' 47"	53,2	429034,64	2308966,27
16	90° 15' 5"	38,7	429034,86	2309019,5
17	90° 57' 53"	14,3	429034,69	2309058,23
18	90° 0' 0"	51,4	429034,45	2309072,48
19	90° 2' 24"	14,2	429034,45	2309123,92
20	179° 56' 17"	27,8	429034,44	2309138,16
21	272° 42' 13"	675,0	429006,67	2309138,19
22	90° 0' 0"	1,0	429038,51	2308463,96
23	267° 39' 48"	14,0	429037,51	2308463,96
24	269° 46' 45"	13,0	429036,94	2308449,99
25	359° 12' 35"	1,5	429036,89	2308437,01
26	89° 34' 57"	22,0	429038,34	2308436,99
27	90° 28' 16"	234,7	429038,5	2308458,96
28	90° 0' 0"	1,4	429036,57	2308693,66
29	204° 48' 51"	4,1	429035,18	2308693,66
30	181° 58' 39"	21,2	429031,46	2308691,94
31	179° 46' 19"	10,1	429010,32	2308691,21
32	184° 46' 17"	11,9	429000,27	2308691,25
33	178° 27' 6"	1,5	428988,41	2308690,26
34	180° 40' 51"	5,9	428986,93	2308690,3
35	266° 46' 46"	250,1	428981,04	2308690,23
36	358° 31' 31"	5,1	428966,99	2308440,52
37	357° 57' 6"	14,0	428972,04	2308440,39
38	358° 28' 35"	48,9	428986,02	2308439,89

39	89° 50' 58"	11,4	429034,9	2308438,59
40	87° 37' 2"	14,0	429034,93	2308450,02
41	179° 44' 55"	2,3	429035,51	2308463,96
42	90° 0' 0"	0,9	429033,23	2308463,97
43	176° 59' 13"	3,8	429033,23	2308463,09
44	157° 9' 35"	8,6	429029,43	2308463,29
45	123° 19' 42"	3,1	429021,5	2308466,63
46	93° 48' 5"	6,0	429019,81	2308469,2
47	93° 13' 7"	8,2	429019,41	2308475,22
48	81° 5' 40"	3,6	429018,95	2308483,4
49	76° 36' 27"	0,4	429019,5	2308486,91
50	77° 25' 57"	1,6	429019,6	2308487,33
51	77° 9' 8"	1,8	429019,95	2308488,9
52	358° 9' 25"	4,0	429020,34	2308490,61
53	355° 44' 46"	4,9	429024,38	2308490,48
54	39° 32' 10"	4,9	429029,22	2308490,12
55	359° 22' 44"	3,7	429033	2308493,24
56	87° 41' 39"	43,7	429036,69	2308493,2
57	89° 39' 11"	13,2	429038,45	2308536,91
58	152° 51' 53"	0,9	429038,53	2308550,13
59	90° 8' 49"	15,6	429037,73	2308550,54
60	90° 17' 9"	22,0	429037,69	2308566,11
61	89° 55' 32"	53,9	429037,58	2308588,14
62	265° 22' 46"	43,8	429037,65	2308642,05
63	90° 11' 5"	6,2	429034,12	2308598,37
64	180° 9' 15"	7,4	429034,1	2308604,57
65	270° 11' 6"	6,2	429026,68	2308604,55
66	92° 57' 38"	540,6	429026,7	2308598,36

**Схема расположения объектов капитального строительства, линейных объектов
в границах территории комплексного развития**



	Границы территории комплексного развития
Объекты капитального строительства, линейные объекты в границах территории комплексного развития	
—V—	водопровод
—K—	канализация
—T—	тепловые сети
—	линия электропередач

Ведущий эксперт отдела КРТ

Сомова Д.Р.

**Перечень инженерных сетей
в границах территории комплексного развития**

п/п №	Инженерные сети
1	Водопроводная сеть № 57 пр-т Гагарина/ул. Луговая/ул. Карагандинская/ ул. Восточная (кадастровый номер 56:44:0000000:37038)
2	Канализационная сеть № 57 пр-т Гагарина/ул. Луговая/ул. Карагандинская/ ул. Восточная (кадастровый номер 56:44:0000000:37080)
3	Тепловая сеть от котельной «ГПТУ-10» (кадастровый номер 56:44:0000000:39447)
4	Сети электроснабжения (движимое имущество): ВЛ-6 кВ РП-5 Л5-8, ВЛ-0,4 кВ от ТП-100, ВЛ-6 кВ от ТП-100 до ТП-147, ВЛ-6 кВ от ТП-190 до ТП-100 Л ЮВ-4, КЛ-6 кВ от ТП-100 до ТП-322, КВЛ-0,4 кВ от ТП-100)

Приложение № 3 к договору
от «__» _____ 20__ г.

Перечень объектов капитального строительства, линейных объектов, подлежащих строительству в границах территории комплексного развития

п/п №	Объекты капитального строительства, подлежащих строительству	Градостроительный потенциал жилой застройки*
1	Жилой комплекс «Европа»	13 тыс. кв.м
2	Жилой комплекс «Азия»	10 тыс. кв.м
3	Встроенное детское дошкольное учреждение	70 уч.

* показатели площади уточняются проектом

Условия при разработке ППТ, ПМТ и ПСД

1. Требования к стилистическому решению застройки:

Создание двух жилых комплексов «Европа» и «Азия», связанных единым стилистическим решением, заключающим в себе два образа, отражающих колорит и философские особенности мировосприятия двух частей света – Европы и Азии.

2. Требования к объемно-пространственному решению застройки:

Размещение отдельно стоящих жилых домов на едином стилобате с эксплуатируемой кровлей. Ориентировочное расположение жилых блоков комплекса «Европа» указано на Схеме № 1. Ориентировочное расположение жилых блоков комплекса «Азия» указано на Схеме № 2.

Силуэт застройки должен быть сформирован согласно Схеме № 3.

В здании стилобата со стороны ул. 5-й проезд предусмотреть размещение парковочного пространства, со стороны просп. Гагарина – коммерческих помещений (стрит-ритейл). Ориентировочное размещение парковочного пространства и коммерческих помещений (стрит-ритейл) в здании стилобата согласно Схеме № 4.

Предусмотреть организацию безбарьерного входа (в уровне с тротуаром) в коммерческие помещения со стороны просп. Гагарина и в жилые блоки, расположенные на стилобате.

Определить место для мусорных контейнеров с учетом норм, удобного доступа для жителей комплекса, а также с учетом окружающей застройки.

Со стороны просп. Гагарина остекление коммерческих помещений в здании стилобата предусмотреть не менее 70 % фасада. С целью сохранения возможности разделения и объединения нежилых помещений в здании стилобата предусмотреть проектом места для возможных дополнительных входов и размещения вывесок на фасаде.

Предусмотреть создание дворового пространство для жителей домов, размещенное на эксплуатируемой кровле стилобата.

При разработке проекта благоустройства дворового пространства проработать функциональные и композиционные связи стилобата.

Организовать дворовое пространство с учетом функционального зонирования и современных требований формирования городской среды:

- зона спокойного отдыха для разных возрастных групп;
- детские игровые площадки;
- зона для занятий спортом.

Дворовое пространство на стилобате предусмотреть без парковок с организацией проезда только для транспорта экстренных служб. Организовать связанный каркас пешеходных путей стилобата: пандусы, ступени.

При проектировании проработать систему удаления сточных вод со стилобата (водостоков, ливневую канализацию, отвод дождевых стоков).

Схема №1 Функциональное зонирование территории комплекса «Европа»

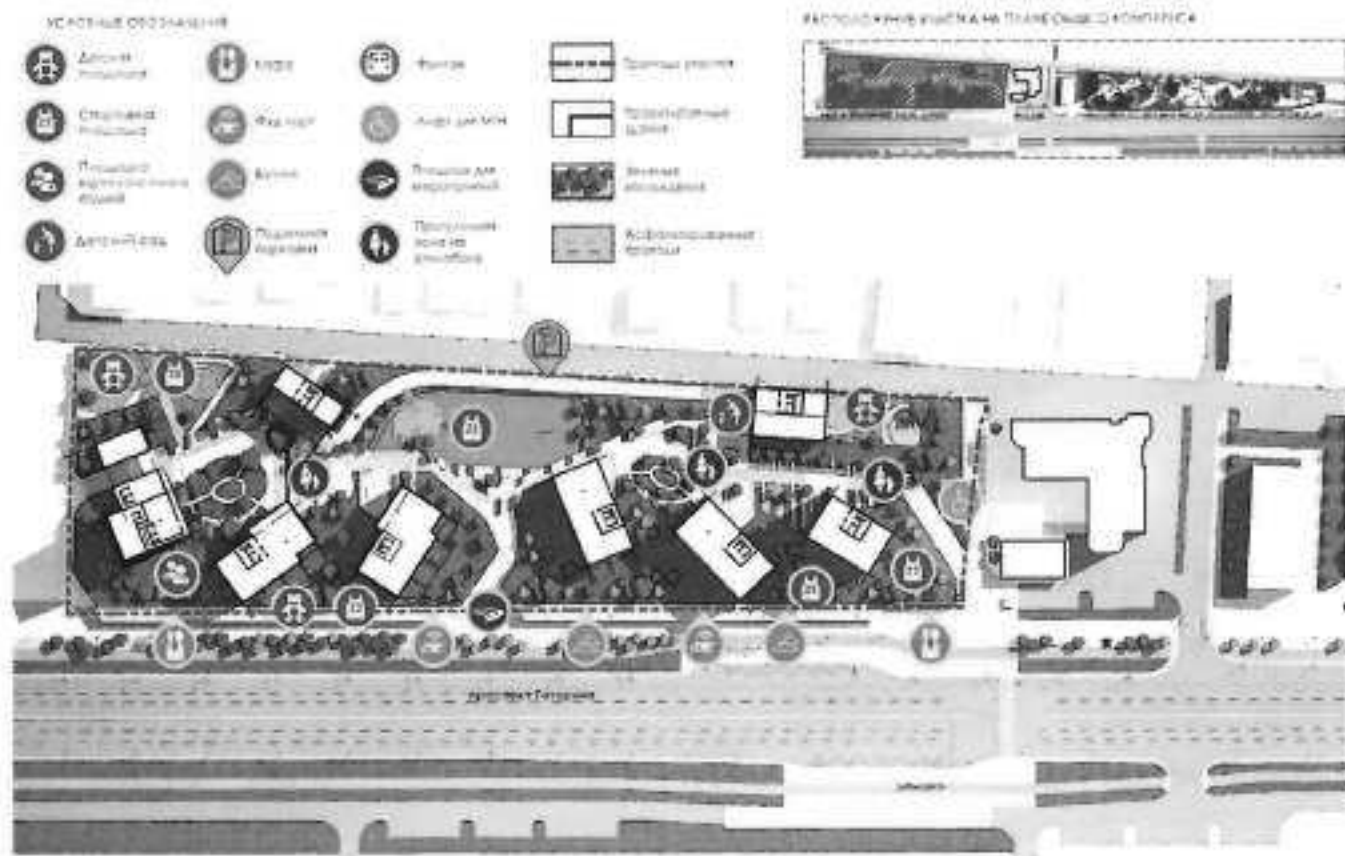


Схема №2 Функциональное зонирование территории комплекса «Азия»

ИСХОДНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ



РАСПОЛОЖЕНИЕ ПЛОЩАДОК НА ПЛАНЕ ОБЪЕКТА КОМПЛЕКСА

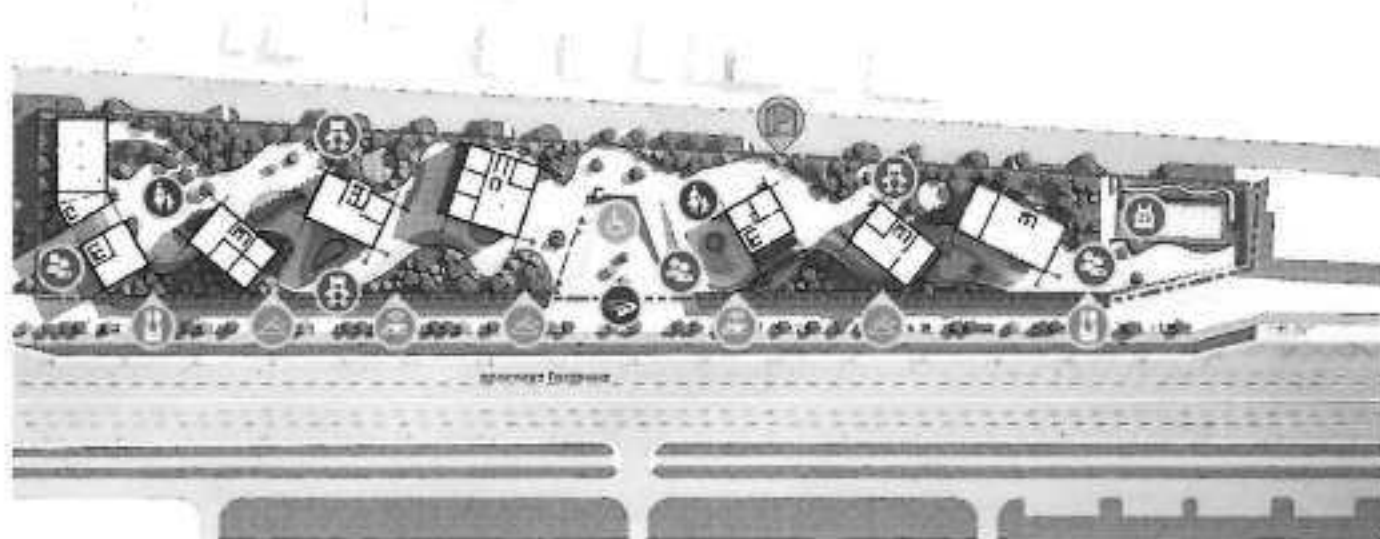


Схема №3 Силуэт застройки комплекса вдоль пр. Гагарина

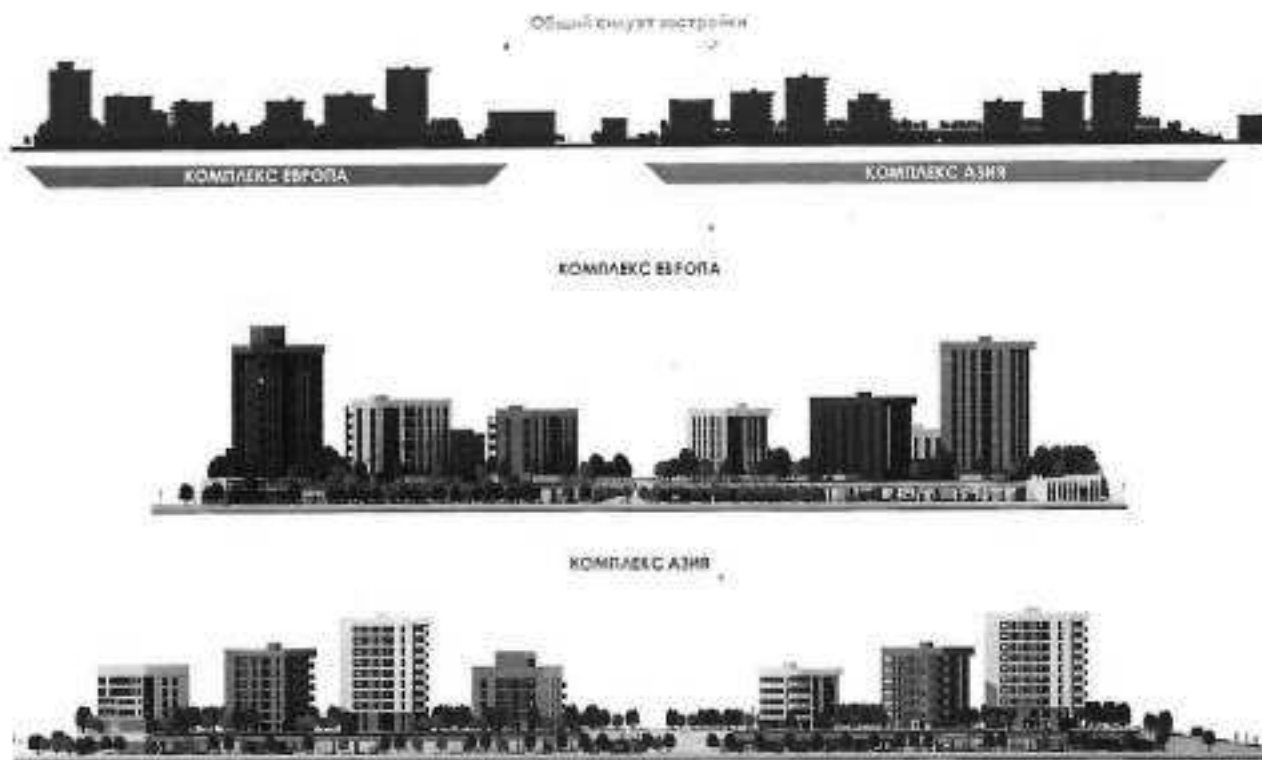
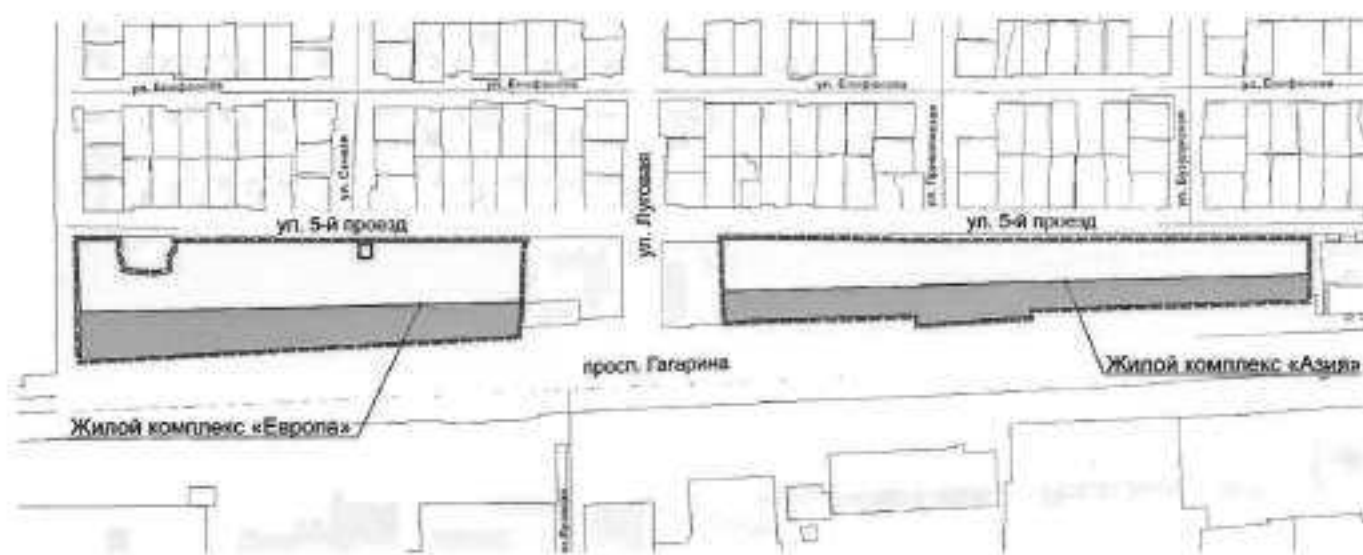




Схема №4 Ориентировочное размещение парковочного пространства и коммерческих помещений (стрит-ритейл) в здании стилобата



	Парковочное пространство в здании стилобата*
	Коммерческие помещения (стрит-ритейл) в здании стилобата*
* уточняются проектом	

Ведущий эксперт отдела КРТ

Сомова Д.Р.

Приложение № 5 к договору
от «__» _____ 20__ г.

Этапы осуществления строительства

п/п №	Объекты капитального строительства	Показатель*
I этап строительства		
2023-2025		
1	Жилой комплекс «Азия»	10 тыс. кв.м
II этап строительства		
2025-2028		
2	Жилой комплекс «Европа»	13 тыс. кв.м
* показатели площади уточняются проектом		

**Перечень выполняемых лицом, заключившим договор,
видов работ по благоустройству территории**

п/п №	Наименование территории	Виды работ*
1	Дворовое пространство на крыше стилобата	- устройство детской площадки - устройство спортивной площадки - устройство площадки для тихого отдыха - оснащение территории малыми архитектурными формами - устройство покрытий - устройство освещения - устройство озеленения - устройство ливнеотвода
* уточняется проектом		

Требования к техническим характеристикам жилых помещений, которые будут предоставлены для отдельных категорий граждан и лиц из детей-сирот (детей, оставшихся без попечения родителей) по договорам найма специализированных жилых помещений

1. Общие требования. Общая площадь жилого помещения составляет не менее 33 кв.м. и состоит из суммы площади, всех его частей, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас (часть 5 ст.15 Жилищного кодекса РФ). Этаж может быть любой, кроме подвального, цокольного или мансардного.

В жилых комнатах и коридоре жилого помещения:

стены - оклеены обоями или окрашены водоземлемой краской, должны отсутствовать дефекты, отслоения, трещины;

потолок - водоземлемая окраска или натяжной потолок,

полы – покрытие – линолеум, ламинат или паркет, наличие плинтуса,

батареи - чистые, без повреждений, не требующие ремонта и замены (для чугунных батарей - свежескрашенные).

В кухне жилого помещения:

- **стены** – оклеены обоями или окрашены по штукатурке (гипсокартонным листам), должны отсутствовать дефекты, отслоения, трещины,

- **потолок** - окрашенный водоземлемой краской (побеленный побелкой) или подвесной или натяжной (чистый, без повреждений, не требующий ремонта);

- **полы** - линолеум или ламинат с подложкой или плитка керамическая/кафельная, наличие плинтуса,

- **батареи** - чистые, без повреждений, не требующие ремонта и замены (для чугунных батарей свежескрашенные),

- **раковина (мойка)** – со смесителем в рабочем состоянии.

В санузле (раздельный или совмещенный):

- исправное сантехническое оборудование,

- **стены** – окрашены водоземлемой краской или отделаны керамической плиткой,

- **потолок** – окрашен водоземлемой краской (побеленный побелкой) или выполнен из пластиковых панелей, натяжной или подвесной (чистый, без повреждений, пятен и подтеков),

- **полы** - отделка керамической плиткой.

- ванна - чистая, без сколов повреждений с новым смесителем и душевой лейкой,
- унитаз – в рабочем состоянии, чистый, без сколов и повреждений,
- раковина (мойка) — со смесителем в рабочем состоянии.

Двери: входная дверь должна быть с установленным действующим замочным блоком, ручками и дверным глазком, в комплекте требуются ключи. Межкомнатные двери должны быть ламинированные МДФ или деревянные (свежеокрашенные), в наличии дверные ручки. Балконная дверь (при наличии балкона) из ПВХ профиль или деревянная (свежеокрашенная). Двери должны быть в исправном состоянии, беспрепятственно открываться и закрываться.

Окна: пластиковые или деревянные (свежеокрашенные) с открывающейся не менее чем одной створкой, в наличии подоконные доски. Окна должны быть в исправном состоянии, беспрепятственно открываться и закрываться.

Во всех комнатах (помещениях) вся внутренняя отделка, а также окна, двери входные и межкомнатные, трубы и внутриквартирные коммуникации, радиаторы отопления должны быть без видимых повреждений (в том числе отслоений, загрязнений, сколов, потертостей, пятен и т.п.).

2. Требования к техническим характеристикам технологического и инженерного оборудования.

В жилом помещении должна быть установлена кухонная плита для приготовления пищи в рабочем состоянии с количеством конфорок не менее 2-х, с духовым шкафом, подключенная к системе газоснабжения или электроснабжения, не имеющая сколов, ржавчин, потёртостей и иных следов эксплуатации.

Ванна и раковина должна быть подключена к системам холодного водоснабжения (далее - ХВС), горячего водоснабжения (далее - ГВС) и канализации, унитаз - к системам ХВС и канализации. Раковина (мойка) в кухне должна быть подключена к системам ХВС, ГВС и канализации.

Водопровод: Должны быть индивидуальные приборы учета ХВС и ГВС, требуется разводка трубопроводов ХВС, ГВС и канализации. Требуется подключение приборов к системам ХВС, ГВС и канализации.

Отопление: Отопительные приборы должны быть подключены к системе отопления, в случае индивидуального отопления требуется котел в исправном техническом состоянии, подключенный к системе газоснабжения или электроснабжения, водоснабжения, отопления и оснащенный стабилизатором напряжения.

Электроснабжение: Должны быть одно-двух клавишные выключатели, розетки, электрическая проводка и электрический щит с автоматическими выключателями и устройством защитного отключения, индивидуальный прибор учета, патроны с лампочками в кухне, в прихожей, в санузле, в жилой комнате, в исправном техническом состоянии. Не допускается наличие оголенной проводки, треснувших, разбитых, нефункционирующих розеток, выключателей.

Вентиляция: Требуется наличие вентиляционных каналов, являющихся частью системы вытяжной вентиляции многоквартирного дома, вентиляционные решетки на вентиляционных каналах.

Жилое помещение должно быть оснащено пожарными извещателями (датчиками дыма).

Приложение № 8 к договору

от «__» _____ 20__ г.

Архитектурная концепция «Жилые многоквартирные дома с общественными помещениями», г. Оренбург, участок, ограниченный улицами: Восточная, 5-й проезд, Алтайская и проспектом Гагарина

<https://disk.yandex.ru/i/CCK8r7hszBl4Aw>

План-график

месяцы											
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
заключение договора о КРТ	разработка ППТ и ПМТ	утверждение ППТ и ПМТ		экспертиза проектной	получение РнС	строительство объектов 1-ого этапа (10 000 кв.м.) жилой комплекс «Азия»					
предоставление з/у в аренду в целях реализации договора о КРТ	разработка ПСД 1-ого этапа			документации 1-ого этапа	начало строительства 1-ого этапа						
13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
строительство объектов 1-ого этапа (10 000 кв.м.) жилой комплекс «Азия»											
25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36
строительство объектов 1-ого этапа (10 000 кв.м.) жилой комплекс «Азия»		строительство объектов 1-ого этапа (10 000 кв.м.) жилой комплекс «Азия»			окончание строительства 1-ого этапа	ввод в эксплуатацию объектов 1-ого этапа	начало строительства объектов 2-ого этапа (13 000 кв.м.) жилой комплекс «Европа»	строительство объектов 2-ого этапа (13 000 кв.м.) жилой комплекс «Европа»			
		разработка ПСД 2-ого этапа			экспертиза проектной документации 2-ого этапа	получение РнС	жилой комплекс «Европа»				
27	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48

строительство объектов 2-ого этажа (13 000 кв.м.)
жилой комплекс «Европа»

49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
строительство объектов 2-ого этажа (13 000 кв.м.) жилой комплекс «Европа»								окончание строительства 2- ого этажа			ввод в эксплуатац ию объектов 2-ого этажа строительс тва