



Утверждаю:
Председатель Комитета
по управлению имуществом
города Батайска
_____ А.Б. Сус

Информационное сообщение о проведении аукциона на право заключения договора о комплексном развитии незастроенной территории

Администрация города Батайска, в лице Организатора аукциона - Комитета по управлению имуществом города Батайска, в соответствии с постановлением Администрации города Батайска от 31.07.2023 № 2068 «О проведении аукциона на право заключения договора о комплексном развитии незастроенной территории в отношении земельного участка, расположенного по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, г. Батайск» извещает о проведении аукциона на право заключения договора о комплексном развитии незастроенной территории, открытом по составу участников и по форме подачи предложений о цене права на заключение договора (далее по тексту – аукцион).

Организатор аукциона: Комитета по управлению имуществом города Батайска; 346880, Ростовская область, г. Батайск, ул. Энгельса, 172; адрес электронной почты: bat_kui@mail.ru, контактный телефон (86354) 5-68-55.

Извещение о проведении аукциона опубликовано и размещено на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации (www.torgi.gov.ru), в информационном бюллетене Администрации города Батайска «Батайск официальный» и на официальном сайте муниципального образования «Город Батайск» www.батайск-официальный.рф.

Место проведения аукциона: Ростовская область, г. Батайск, ул. Энгельса, 172.

Дата проведения аукциона: **06.12.2023** года.

Время начала аукциона: в **10 часов 30 минут** по московскому времени.

Форма аукциона: открытый по составу участников и форме подачи предложений.

Порядок проведения аукциона: аукцион проводится в соответствии со статьей 69 Градостроительного кодекса Российской Федерации, 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».

Реквизиты решения о комплексном развитии территории:

- **Постановление администрации города Батайска от 23.05.2023 № 1381 «О комплексном развитии незастроенной территории в отношении земельного участка, расположенного по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, г. Батайск».**

- **Постановление администрации города Батайска от 31.07.2023 № 2068 «О проведении аукциона на право заключения договора о комплексном развитии незастроенной территории в отношении земельного участка, расположенного по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, г. Батайск».**

Предмет аукциона: право заключения договора о комплексном развитии незастроенной территории.

Сведения о местоположении, площади и границах территории комплексного развития и существенные условия договора о комплексном развитии незастроенной территории, выставляемых на аукцион:

Сведения о местоположении, площади и границах территории комплексного развития: на земельном участке с кадастровым номером 61:46:0011501:2186, адресом: Российская Федерация, Ростовская область, г. Батайск, площадью 199 732 кв.м, в границах, установленных Постановлением Администрации города Батайска от 23.05.2023 № 1381 «О комплексном

развитии незастроенной территории в отношении земельного участка, расположенного по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, г. Батайск».

Категория земель: земли населенных пунктов.

Разрешенное использование земельного участка с кадастровым номером 61:46:0011501:2186 - для индивидуального жилищного строительства, малоэтажная многоквартирная жилая застройка, блокированная жилая застройка, предоставление коммунальных услуг, дошкольное, начальное и среднее общее образование, магазины, площадки для занятий спортом, автомобильный транспорт, обеспечение внутреннего правопорядка, благоустройство территории, хранение автотранспорта, бытовое обслуживание, оказание услуг связи, амбулаторно- поликлиническое обслуживание, амбулаторное ветеринарное обслуживание, объекты культурно-досуговой деятельности, государственное управление, деловое управление, банковская и страховая деятельность, общественное питание, автомобильные мойки, ремонт автомобилей, обеспечение занятий спортом в помещениях, оборудованные площадки для занятий спортом, связь.

Срок действия договора о комплексном развитии незастроенной территории: до 23.05.2038

Начальная цена предмета аукциона на право заключения договора о комплексном развитии незастроенной территории 53 046 000 рублей (пятьдесят три миллиона сорок шесть тысяч рублей) 00 копеек.

Сумма задатка: 53 046 000 рублей (пятьдесят три миллиона сорок шесть тысяч рублей) 00 копеек.

Шага аукциона: 1 591 380 рублей (один миллион пятьсот девяносто одна тысяча триста восемьдесят рублей) 00 копеек.

Обременения и ограничения использования земельного участка:

Земельный участок с кадастровым номером 61:46:0011501:2186 согласно публичной кадастровой карте, представленной на сервисе pkk.rosreestr.ru, расположен:

- в приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации "Ростов-на-Дону " Северный" (Подзона №6) зоны охраны искусственных объектов, охранной зоны транспорта зоны с особыми условиями использования территории с реестровым номером ЗОУИТ61:00-6.1275;

- в приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации "Батайск" (Подзона № 5), расположенной по адресу: Ростовская область, Аксайский район, г.Батайск зоны охраны искусственных объектов, охранной зоны транспорта зоны с особыми условиями использования территории с реестровым номером ЗОУИТ61:00-6.978;

- в границах зоны затопления. Участок 1.25, 7, 8 р. Дон (г. Ростов-на-Дону); р. Малый Койсуг (г. Батайск); р. Койсуг (г. Батайск) зоны с особыми условиями использования территории с реестровым номером ЗОУИТ 61:00-6.1378;

- в приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации "Батайск" (Подзона № 6) охранной зоны транспорта, зоны охраны искусственных объектов зоны с особыми условиями использования территории с реестровым номером ЗОУИТ61:00-6.1282;

- в приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации "Батайск" (Подзона №3) охранной зоны транспорта, зоны охраны искусственных объектов зоны с особыми условиями использования территории с реестровым номером ЗОУИТ61:00-6.1280;

- в иной зоне с особыми условиями использования территории с реестровым номером ЗОУИТ61:46-6.559.

Освоение земельного участка с кадастровым номером 61:46:0011501:2186 вести с учетом вышеуказанных зон с особыми условиями использования территории.

Сведения о правах: право государственной собственности на земельный участок не разграничено.

Границы земельного участка: установлены в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, указаны в выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости, сведения о характеристиках объекта недвижимости на земельный участок.

Параметры разрешенного использования: параметры разрешенного использования зоны Ж4 указаны в сведениях из Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск» утвержденными решением Батайской городской Думы от 16.12.2020 № 91.

Соотношение общей площади жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах, подлежащих строительству в соответствии с договором, а также условие о размещении в указанных домах нежилых помещений:

- малоэтажной многоквартирной жилой застройки (высотой до 4 этажей, включая мансардный) предусмотрено размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома;

- среднеэтажной жилой застройки (этажностью не выше восьми этажей) предусмотрено размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома;

- многоэтажной жилой застройки (высотной застройки, этажностью девять этажей и выше) предусмотрено размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома.

Перечень выполняемых лицом, заключившим договор, видов работ по благоустройству территории, срок их выполнения:

- устройство и оборудование детских игровых, спортивных, хозяйственных площадок, площадок для отдыха граждан в границах земельных участков многоквартирных жилых домов. Максимальный срок выполнения работ в границах участка - до ввода в эксплуатацию многоквартирного жилого дома, расположенного на земельном участке.

- устройство покрытий поверхности (в том числе с использованием тротуарной плитки), проездов, дорожек, автостоянок, площадок, установка малых архитектурных форм, систему водоотведения ливневых стоков, в границах территории, подлежащей комплексному развитию. Максимальный срок выполнения работ – до окончания срока действия Договора о комплексном развитии территории.

- работы по созданию озелененных территорий: посадка деревьев и кустарников в границах территории, подлежащей комплексному развитию. Максимальный срок выполнения работ – до окончания срока действия Договора.

Места организации подъездов и съездов к земельному участку должны быть предусмотрены планировочной документацией в соответствии с Генеральным планом городского округа «Город Батайск» (утверждены решением Батайской городской Думы от 16 декабря 2020 года № 90).

Так же сообщаем, что в соответствии с Порядком подготовки и принятия решений о комплексном развитии территорий в городе Батайске (утвержден постановлением Администрации города Батайска от 17.03.2022 № 589) информацию о развитии транспортной инфраструктуры в отношении рассматриваемой территории предоставляет Управление жилищно-коммунального хозяйства города Батайска. В соответствии с представленной Управлением жилищно-коммунального хозяйства города Батайска информацией (письмо от 05.07.2023. № 51.10/2854) по результатам обследования земельный участок с кадастровым номером 61:46:0011501:2186 зарос камышом и находится на подтопляемой территории. Деревья и кустарники на данном участке отсутствуют.

В связи с планируемой застройкой данного земельного участка в рамках комплексного развития территории необходимо обеспечить подсыпку территории до незатопляемых отметок, сохранить существующую систему водоотведения, обеспечив беспрепятственный проход воды путем укладки в местах пересечения проездов железобетонных труб не менее 1000 мм в диаметре, необходимо предусмотреть асфальтобетонные въезды/выезды с системой ливнеотведения, освещение, тротуарами и дорожными знаками на земельный участок с учетом проекта развития территории (определить по отдельным условиям ЖКХ). При строительстве объектов предусмотреть технологический подъезд к участку с северной части без проезда строительной техники по существующей территории жилой застройки по ул. Талалихина, Шмидта, Пионерской. Застройку участка обеспечить нормативным озеленением и благоустройством, предусмотрев парковки, водоотведение, инженерные коммуникации, освещение, игровые площадки для отдыха населения. Учитывая расположение данного земельного участка в подтопляемой территории необходимо подготовить комплексную схему водопонижения прилегающей территории, обеспечить устройство и расчистку ливнеотводов.

Срок подготовки и представления на утверждение администрации города Батайска документации по планировке территории комплексного развития в части, составляющей предмет договора:

Максимальный срок выполнения данного обязательства: в течении 12 месяцев со дня заключения Договора.

В случае, если в соответствии с нормативными правовыми актами по результатам проверки представленной на утверждение документации по планировке территории, будет принято решение об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку, представить доработанную документацию в течение 3 месяцев с даты направления документации на доработку.

Срок утверждения администрацией города Батайска документации по планировке территории, подлежащей комплексному развитию:

Максимальные сроки выполнения: 90 рабочих дней со дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний по документации по планировке территории.

Срок предоставления в аренду без проведения торгов земельного участка в целях строительства объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, иных объектов капитального строительства в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории:

Инвестору необходимо обратиться в уполномоченный орган за предоставлением в аренду без проведения торгов земельных участков, расположенных в границах территории, подлежащей комплексному развитию, в целях жилищного строительства и строительства объектов коммунальной, транспортной инфраструктур, социальных объектов, иных объектов капитального строительства в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории.

Максимальный срок выполнения данного обязательства: в отношении вновь образуемых земельных участков – 1 месяц со дня внесения сведений о земельных участках, образованных в соответствии с утвержденным проектом межевания территории, в ЕГРН; в отношении существующих и сохраняемых земельных участков – 1 месяц со дня утверждения документации по планировке территории.

Срок выдачи градостроительных планов земельных участков, разрешений на строительство:

- предоставление земельного участка (при условии отсутствия оснований для отказа) - 30 дней со дня поступления заявления Инвестора, заключившего договор, о предоставлении земельного участка;

- выдача разрешения на использование земель и земельных участков (при условии отсутствия оснований для отказа) - 10 дней со дня поступления заявления Инвестора, заключившего договор, о выдаче разрешения на использование;

- выдача разрешения на строительство, разрешения на ввод объекта в эксплуатацию (при условии отсутствия оснований для отказа) – 5 рабочих дней со дня поступления заявления Инвестора, заключившего договор.

Объем строительства объектов капитального строительства при комплексном развитии незастроенной территории, исходя из которого определяется опыт участия в строительстве объектов капитального строительства, являющийся требованием к участникам торгов, предусмотренным частью 6 статьи 69 Градостроительного кодекса Российской Федерации, составляет не менее 196 000 кв. метров.

11. Перечень объектов капитального строительства, линейных объектов, подлежащих строительству:

Детские дошкольные учреждения на 350 мест, ориентировочные параметры объекта 13330 кв.м.
Детская школа искусств (музыкальная, художественная, хореографическая) строено-пристроенная на 150 мест
Поликлиника встроенно-пристроенная 89 посещений в смену
Библиотека встроенно-пристроенная на 1103 книги
Улично-дорожная сеть включая наземные парковочные места 5,69 га, озеленение территории общего пользования 2,8 га
Объекты инженерной инфраструктуры: Водопровод Канализация Электроснабжение Газоснабжение ориентировочные параметры объекта 0,2 га
Отдельно стоящие коммерческие объекты 0,8 га кв.м (магазины, рестораны, кафе, клубы и т.д.)

12. Для территории комплексного развития незастроенной территории установлены предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

№ п/п	Наименования предельных параметров, единицы измерения	Коды или наименования видов использования	Значения предельных параметров
1	Предельные размеры земельных участков:		
1.1	максимальная площадь земельного участка, кв.м.	2.1	1000 *
		прочие	не подлежит установлению
1.2	минимальная площадь земельного участка, кв.м.	2.1	400**
		2.3	200
		прочие	не подлежит установлению
1.3	минимальный размер земельного участка по ширине вдоль красной линии улицы, дороги, проезда, м.	2.1	4***
		прочие	не подлежит установлению
1.4	максимальный размер земельного участка по ширине вдоль красной линии улицы, дороги, проезда, м.	все	не подлежит установлению
2	Минимальные отступы в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений:		
2.1	от красной линии улицы, м.	2.1, 2.3	3,0 (в условиях существующей застройки – 1,0) 5.
			5,0 (на магистральных улицах)
		прочие	не подлежит установлению

№ п/п	Наименования предельных параметров, единицы измерения	Коды или наименования видов использования	Значения предельных параметров
2.2	от красной линии проезда, м.	2.1, 2.3	3,0 (в условиях существующей застройки – 1,0)
		прочие	не подлежит установлению
2.3	от границы соседнего земельного участка, м.	2.1	3,0 (в условиях существующей застройки – 1,0) **** (Решение Думы от 27.10.2021 №158)
		зданий и сооружений, отнесённых к вспомогательным видам разрешённого использования	1,0
		прочие	не подлежит установлению
2.4	расстояние от окон жилых комнат до стен соседних домов и хозяйственных построек, м.	2.1	6,0
3	Предельная высота здания, строения, сооружения:		
3.1	максимальная высота зданий, строений, сооружений (кроме отнесённых к вспомогательным видам использования), м.	2.1, 2.3	20,0
		прочие	не подлежит установлению
3.2	максимальная высота зданий и сооружений, отнесённых к вспомогательным видам разрешённого использования объектов капитального строительства, м.	2.1, 2.1.1, 2.3	5,0
		прочие	8,0
4	Максимальный процент застройки	2.1, 2.1.1, 3.5.1 (кроме детских дошкольных учреждений), 3.5.2, 5.1.2	60,0
		3.5.1 (детские дошкольные учреждения)	50,0
		3.4.1, 2.5, 2.6	40,0
		прочие	не подлежит установлению
5	Минимальный процент застройки, %	2.7.1, 4.1, 4.7	40,0
		4.4	30,0
		прочие	не подлежит установлению
6	Иные предельные параметры:		
6.1	максимальная этажность	2.3	3
		2.1.1	4
		2.5	8
		прочие	не подлежит установлению

№ п/п	Наименования предельных параметров, единицы измерения	Коды или наименования видов использования	Значения предельных параметров
6.1.1	максимальная этажность зданий и сооружений, отнесённых к вспомогательным видам разрешённого использования объектов капитального строительства, м.	все	1
6.2	минимальный процент озеленения	все	в соответствии с таблицей 2 статьи 23 настоящих Правил
6.3	максимальная высота ограждения земельных участков, м.	2.1, 2.3, 2.7.1, 3.1.1, 3.2.1, 3.3, 3.4.1, 3.4.2, 3.5.1, 3.5.2, 3.7.1, 3.7.2, 3.8.1, 3.9.1, 3.10.1, 4.2, 4.3, 4.7, 5.1.2, 8.3, 12.2	2,0
		2.1.1, 2.7, 3.1.2, 3.2.3, 3.2.4, 3.6.1, 4.6, 4.8.1, 9.3	0,6
		5.1.3, 5.1.4	4,5
		прочие	не подлежит установлению
1	Предельные размеры земельных участков:		
1.1	максимальная площадь земельного участка, кв.м.	2.1	1000 *
		прочие	не подлежит установлению
1.2	минимальная площадь земельного участка, кв.м.	2.1	400**
		2.3	200
		прочие	не подлежит установлению
1.3	минимальный размер земельного участка по ширине вдоль красной линии улицы, дороги, проезда, м.	2.1	4***
		прочие	не подлежит установлению
1.4	максимальный размер земельного участка по ширине вдоль красной линии улицы, дороги, проезда, м.	все	не подлежит установлению
2	Минимальные отступы в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений:		

№ п/п	Наименования предельных параметров, единицы измерения	Коды или наименования видов использования	Значения предельных параметров
2.1	от красной линии улицы, м.	2.1, 2.3	3,0 (в условиях существующей застройки – 1,0) 5, 5,0 (на магистральных улицах)
		прочие	не подлежит установлению
2.2	от красной линии проезда, м.	2.1, 2.3	3,0 (в условиях существующей застройки – 1,0)
		прочие	не подлежит установлению
2.3	от границы соседнего земельного участка, м.	2.1	3,0 (в условиях существующей застройки – 1,0) **** (Решение Думы от 27.10.2021 №158)
		зданий и сооружений, отнесённых к вспомогательным видам разрешённого использования	1,0
		прочие	не подлежит установлению
2.4	расстояние от окон жилых комнат до стен соседних домов и хозяйственных построек, м.	2.1	6,0
3	Предельная высота здания, строения, сооружения:		
3.1	максимальная высота зданий, строений, сооружений (кроме отнесённых к вспомогательным видам использования), м.	2.1, 2.3	20,0
		прочие	не подлежит установлению
3.2	максимальная высота зданий и сооружений, отнесённых к вспомогательным видам разрешённого использования объектов капитального строительства, м.	2.1, 2.1.1, 2.3	5,0
		прочие	8,0
4	Максимальный процент застройки	2.1, 2.1.1, 3.5.1 (кроме детских дошкольных учреждений), 3.5.2, 5.1.2	60,0
		3.5.1 (детские дошкольные учреждения)	50,0
		3.4.1, 2.5, 2.6	40,0
		прочие	не подлежит установлению
5 6	Минимальный процент застройки, % Иные предельные параметры:	2.7.1, 4.1, 4.7	40,0
		4.4	30,0
		прочие	не подлежит установлению
6.1	максимальная этажность	2.3	3

№ п/п	Наименования предельных параметров, единицы измерения	Коды или наименования видов использования	Значения предельных параметров
6.1.1	максимальная этажность зданий и сооружений, отнесённых к вспомогательным видам разрешённого использования объектов капитального строительства, м.	2.1.1	4
		2.5	8
		прочие	не подлежит установлению
		все	1
6.2	минимальный процент озеленения	все	в соответствии с таблицей 2 статьи 23 настоящих Правил
6.3	максимальная высота ограждения земельных участков, м.	2.1, 2.3, 2.7.1, 3.1.1, 3.2.1, 3.3, 3.4.1, 3.4.2, 3.5.1, 3.5.2, 3.7.1, 3.7.2, 3.8.1, 3.9.1, 3.10.1, 4.2, 4.3, 4.7, 5.1.2, 8.3, 12.2	2,0
		2.1.1, 2.7, 3.1.2, 3.2.3, 3.2.4, 3.6.1, 4.6, 4.8.1, 9.3	0,6
		5.1.3, 5.1.4	4,5
		прочие	не подлежит установлению

13. Требования к участникам аукциона.

Участником аукциона может являться юридическое лицо при условии, что такое лицо либо его учредитель (участник), или любое из его дочерних обществ, или его основное общество, или любое из дочерних обществ его основного общества имеет за последние пять лет, предшествующих дате проведения торгов, опыт участия в строительстве объектов капитального строительства в совокупном объеме не менее десяти процентов от объема строительства, предусмотренного решением о комплексном развитии территории, который подтверждается наличием полученных в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации настоящим Кодексом, разрешений на ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства в качестве застройщика, и (или) технического заказчика, и (или) генерального подрядчика в соответствии с договором строительного подряда. Правительством Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации могут быть определены дополнительные требования к участникам торгов.

Дополнительные требования к участникам торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории в соответствии с приложением № 9 к постановлению Правительства Ростовской области от 13.09.2021 № 740 :

- в отношении юридического лица отсутствует решение арбитражного суда о приостановлении его деятельности в качестве меры административного наказания;

- в реестре недобросовестных поставщиков, ведение которого осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 18.07.2011 N 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», в реестре недобросовестных поставщиков (подрядчиков, исполнителей), ведение которого осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 05.04.2013 N 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд», отсутствуют сведения о юридическом лице (в том числе о лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа юридического лица) в части исполнения им обязательств, предусмотренных контрактами или договорами, предметом которых является выполнение работ, оказание услуг в сфере строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства или организации таких строительства, реконструкции и капитального ремонта либо приобретение у юридического лица жилых помещений;

- в реестре 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, отсутствуют сведения о юридическом лице (в том числе о лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа юридического лица);

- лицо, осуществляющее функции единоличного исполнительного органа юридического лица, лицо, являющееся членом коллегиального исполнительного органа юридического лица, или лицо, осуществляющее функции единоличного исполнительного органа управляющей компании, если она осуществляет функции единоличного исполнительного органа

юридического лица, либо временный единоличный исполнительный орган юридического лица, физическое лицо, которое в конечном счете прямо или косвенно (через третьих лиц) владеет (имеет в капитале участие более чем пять процентов) корпоративным юридическим лицом, главный бухгалтер юридического лица не является:

- лицом, имеющее неснятую или непогашенную судимость за преступления в сфере экономической деятельности или преступления против государственной власти;

- лицом, в отношении которого не истек срок, в течение которого оно считается подвергнутым административному наказанию в виде дисквалификации;

- лицом, которое было привлечено в соответствии с Федеральным законом от 26.10.2002 N 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» к субсидиарной ответственности по обязательствам юридического лица и (или) ответственности в виде взыскания убытков с юридического лица, если со дня исполнения лицом обязанности, установленной судебным актом, прошло менее пяти лет;

- лицом, которое осуществляло функции единоличного исполнительного органа юридического лица в течение пяти лет, предшествовавших дате заключения договора о комплексном развитии территории, которое было признано арбитражным судом несостоятельным (банкротом);

- лицом, которое прямо или косвенно (через третьих лиц) осуществляло владение в течение трех лет, предшествовавших дате заключения договора о комплексном развитии территории, более пяти процентами акций (долей) юридического лица, которое было признано арбитражным судом несостоятельным (банкротом).

14. Требования к содержанию и форме заявки на участие в аукционе.

Заявки подаются по установленной форме с указанием банковских реквизитов счета для возврата задатка, адреса электронной почты для направления заявителю организатором торгов связанной с их организацией, проведением и итогами информации, с приложением документов, определенных настоящим извещением.

Форма заявки подлежит размещению на официальном сайте Российской Федерации в сети «Интернет» www.torgi.gov.ru вместе с извещением о проведении данного аукциона и является приложением 1 к настоящему извещению, неотъемлемой его частью, а также на официальном сайте муниципального образования «Город Батайск» www.батайск-официальный.рф.

15. Порядок приема заявок и прилагаемым к ним документам.

Прием заявок с прилагаемыми к ним документами осуществляется аукционной комиссией во вторник с 14-30 час. до 18-00 час., в четверг с 09-30 час. до 13-00 час., начиная со дня выхода объявления, по адресу: г. Батайск, ул. Энгельса, 172, каб. 2.

Заявка подаётся в двух экземплярах, один из которых остается у организатора аукциона, другой – у заявителя.

Заявитель имеет право отозвать принятую организатором торгов заявку на участие в аукционе до дня окончания срока приема заявок, уведомив об этом в письменной форме организатора торгов. Организатор торгов обязан вернуть внесенный задаток заявителю в течение 3 рабочих дней со дня получения письменного уведомления об отзыве заявки. В случае отзыва заявки заявителем позднее дня окончания срока приема заявок задаток возвращается в порядке, установленном для возврата задатков за участие в аукционе участников аукциона.

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

Заявка на участие в торгах, направленная по истечении указанного в извещении о проведении торгов срока, возвращается заявителю без рассмотрения в день ее поступления или в следующий за днем ее поступления рабочий день.

16. Документы, предоставляемые заявителями для участия в аукционе

1) заявка на участие в торгах в соответствии с установленной в извещении о проведении торгов формой такой заявки и требованиями к ее содержанию (приложением 1 к настоящему извещению);

2) выписка из Единого государственного реестра юридических лиц;

3) документы, содержащие сведения, подтверждающие опыт участия юридического лица (либо его учредителя (участник), или любого из его дочерних обществ, или его основного общества, или любого из дочерних обществ его основного общества) в строительстве объектов капитального строительства в совокупном объеме не менее десяти процентов от объема строительства, предусмотренного решением о комплексном развитии незастроенной территории, который подтверждается наличием полученных в порядке, установленном Градостроительным Кодексом, разрешений на ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства в качестве застройщика, и (или) технического заказчика, и (или) генерального подрядчика в соответствии с договором строительного подряда за последние пять лет, предшествующих дате проведения аукциона согласно **части 6 статьи 69 Градостроительного кодекса Российской Федерации;**

4) документы, подтверждающие отсутствие у заявителя недоимки по налогам, сборам, задолженности по иным обязательным платежам в бюджеты бюджетной системы Российской Федерации (за исключением сумм, на которые предоставлены отсрочка, рассрочка, инвестиционный налоговый кредит в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах, которые реструктурированы в соответствии с законодательством Российской Федерации, по которым имеется вступившее в законную силу решение суда о признании обязанности заявителя 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 совокуп-

ному размеру требований к должнику - юридическому лицу или превышает его, что является условием для возбуждения производства по делу о банкротстве в соответствии с Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)». Заявитель считается соответствующим установленному требованию в случае, если им в установленном порядке подано заявление об обжаловании указанных недоимки, задолженности и решение по такому заявлению не принято либо не истек установленный законодательством Российской Федерации срок обжалования указанных недоимки, задолженности. Такое правило не применяется в случаях, предусмотренных Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)»;

5) документы, подтверждающие полномочия представителя заявителя;

6) письменное заявление о том, что заявитель 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;

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

А так же документы, подтверждающие соответствие участника торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории дополнительным требованиям, указанным в приложении № 9 к постановлению Правительства Ростовской области от 13.09.2021 № 740.

17. Порядок внесения претендентами задатка и возврата им, реквизиты счета для перечисления задатка:

Задаток вносится на расчетный счёт:

Задаток вносится одним платежом на счет Комитета по управлению имуществом города Батайска:

ИНН 6141004217, КПП 614101001, л/счет 05583138880 В УФК по Ростовской области (КУИ города Батайска) р/счет **03232643607070005800** Отделение Ростов-на-Дону Банка России // **УФК по Ростовской области г. Ростов-на-Дону БИК 016015102 КБК 00000000000000000001 ОКТМО 60707000 Единый казначейский счет 40102810845370000050.**

В платежном документе в графе «Назначение платежа» необходимо указать: «Задаток на участие в аукционе на право заключения договора о комплексном развитии незастроенной территории земельного участка по адресу: _____, лот № _____. Сумма задатка НДС не облагается.

Документом, подтверждающим поступление задатка на счет Организатора аукциона, является выписка со счета Организатора аукциона.

Организатор аукциона обязан вернуть задаток заявителям:

- отозвавшим заявки до дня окончания срока приема заявок на участие в аукционе - в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня поступления уведомления об отзыве заявки;
- отозвавшим заявки позднее даты окончания срока приема заявок на участие в аукционе - в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня подписания протокола о результатах аукциона;
- не допущенным к участию в аукционе - в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня оформления протокола рассмотрения заявок;
- участвовавшим в аукционе, но не ставшим победителями - в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня подписания протокола о результатах аукциона.

Задатки должны поступить на указанный счет до 11-00 часов **04.12.2023** включительно.

Задаток, внесенный участником аукциона, признанным его победителем, засчитывается в счет предложенной им цены предмета аукциона.

18. Определение участников аукциона состоится 04.12.2023 в 11-00 часов по адресу: Ростовская область, город Батайск, ул. Энгельса, 172.

19. Порядок проведения аукциона:

1. Аукцион проводится в день и час по адресу, указанному в извещении.

2. Аукцион проводится в следующем порядке:

– Заявители, признанные участниками аукциона, должны прибыть на процедуру регистрации участников аукциона в день проведения аукциона не позднее 20 (двадцати) минут до начала проведения аукциона, указанного в извещении. Для регистрации участник (представитель участника) аукциона обязан иметь при себе документ, удостоверяющий личность (паспорт). Представитель участника аукциона должен иметь при себе удостоверенную доверенность (оригинал) на право представлять интересы участника.

- участникам аукциона выдаются пронумерованные карточки участника аукциона (далее – карточки);
- за 5 минут до начала проведения аукциона, указанного в извещении, в зал проведения аукциона допускаются только участники (представители участника) аукциона. Посторонние лица в зал проведения аукциона не допускаются;
- аукцион начинается с объявления председателем аукционной комиссии, или секретарем аукционной комиссии об открытии аукциона и представления аукциониста для ведения аукциона;
- аукционистом оглашаются номер (наименование) лота, его краткая характеристика, начальная цена и «шаг аукциона»;
- после оглашения аукционистом начальной цены аукциона, увеличенной в соответствии с «шагом аукциона», участникам аукциона предлагается заявить эту цену путем поднятия карточек;
- каждая последующая цена, превышающая предыдущую цену на «шаг аукциона», заявляется участниками аукциона путем поднятия карточек;
- аукционист объявляет номер карточки участника аукциона, который первым поднял карточку после объявления аукционистом начальной цены аукциона, увеличенной в соответствии с «шагом аукциона», последней цены аукциона, увеличенной в соответствии с «шагом аукциона» или последней цены аукциона, заявленной участником аукциона, а также новую цену аукциона, увеличенную в соответствии с «шагом аукциона» на который повышается цена;
- аукцион считается завершенным, если после трехкратного объявления аукционистом последнего предложения о цене аукциона ни один участник аукциона не поднял карточку, в этом случае аукционист объявляет об окончании проведения аукциона, последнее предложение о цене аукциона, номер карточки победителя аукциона;
- победителем аукциона признается участник, номер карточки которого и заявленная цена были названы аукционистом последними.

3. Во время проведения аукциона его участникам запрещено покидать зал проведения аукциона, передвигаться по залу проведения аукциона, осуществлять действия препятствующие проведению аукциона аукционистом, общаться с другими участниками аукциона и разговаривать по мобильному телефону, осуществлять видео или фотосъемку без уведомления Аукционной комиссии.

Участники, нарушившие данный порядок, и получившие дважды предупреждение от аукциониста или члена Аукционной комиссии снимаются с аукциона по данному объекту и покидают зал проведения аукциона.

Решение о снятии участника аукциона за нарушение порядка проведения аукциона, отражается в протоколе о результатах аукциона.

4. Звук мобильных телефонов должен быть отключен. Участник аукциона имеет право сделать 1 (один) звонок по телефону, предварительно попросив разрешения. В этом случае торги приостанавливаются не более чем на 3 (три) минуты.

Результаты аукциона оформляются в день его проведения протоколом, который составляется в двух экземплярах, подписывается Аукционной комиссией и победителем аукциона и размещается на официальном сайте в течение одного рабочего дня со дня подписания данного протокола.

20. Победителем аукциона признается участник аукциона, предложивший наибольшую цену за предмет аукциона.

Победитель аукциона обязан:

- не позднее 30-го дня со дня размещения протокола о результатах торгов на официальном сайте Российской Федерации в сети «Интернет» www.torgi.gov.ru заключить с администрацией города Батайска договор о комплексном развитии незастроенной территории (приложение 2 к настоящему извещению);

- оплатить Цену на право заключения договора о комплексном развитии незастроенной территории (далее – Договор), определенной по результатам аукциона на право заключения договора о комплексном развитии незастроенной территории за вычетом внесенного задатка не позднее 30 календарных дней со дня размещения протокола о результатах торгов. В случае неисполнения Инвестором обязательства по оплате цены предмета аукциона, до истечения указанного срока, Договор считается незаключенным, при этом задаток, указанный в п. 2.2 настоящего Договора, Инвестору не возвращается;

- разработать и в установленном порядке передать на утверждение в Администрацию города Батайска документацию по планировке и межеванию территории в границах территории в срок не позднее 12 (двенадцати) месяцев с даты заключения Договора;

- В течение 1 месяца после заключения Сторонами Договора, совместно с Администрацией, разработать и утвердить график реализации Договора, сроки и этапы строительства.

- за свой счет обеспечить в соответствии с документацией по планировке территории проведение кадастровых работ по образованию земельных участков из земельного участка с кадастровым номером **61:46:0011501:2186**, адресом: **Российская Федерация, Ростовская область, г. Батайск**, площадью 199 732 кв.м (далее – Земельный участок) в срок не позднее 3 (трех) месяцев с даты утверждения в установленном порядке документации по планировке и межеванию территории;

- осуществить строительство и (или) реконструкцию объектов инженерной, транспортной инфраструктур, социальных объектов, предназначенных для обеспечения территории и в соответствии с этапами строительства. Максимальный срок выполнения данного обязательства: до окончания срока действия Договора.

- заключить в соответствии с земельным законодательством договоры аренды всех земельных участков, образованных из Земельного участка, без проведения торгов после проведения Застройщиком следующих мероприятий, в течение 1 (одного)

месяца с даты постановки на Государственный кадастровый учет земельных участков, образованных из Земельного участка;

- обеспечить выполнение работ по вывозу строительного мусора и благоустройству строительной площадки в соответствии с Правилами благоустройства территории муниципального образования города Батайск, утвержденными решением Думы города Батайск от 25 октября 2017 № 217;

- обеспечить безвозмездную передачу в муниципальную собственность объектов коммунальной, транспортной инфраструктуры, а так же детское дошкольное учреждение на 350 мест, встроено-пристроенную поликлинику в границах Территории не позднее 3 (трех) месяцев после ввода в эксплуатацию таких объектов;

- лицо, заключившее договор, выполняет следующие виды работ по благоустройству территории:

устройство и оборудование детских игровых, спортивных, хозяйственных площадок, площадок для отдыха граждан в границах земельных участков многоквартирных жилых домов. Максимальный срок выполнения работ в границах участка - до ввода в эксплуатацию многоквартирного жилого дома, расположенного на земельном участке.

устройство покрытий поверхности (в том числе с использованием тротуарной плитки), проездов, дорожек, автостоянок, площадок, установка малых архитектурных форм, систему водоотведения ливневых стоков, в границах территории, подлежащей комплексному развитию. Максимальный срок выполнения работ – до окончания срока действия Договора о комплексном развитии территории.

работы по созданию озелененных территорий: посадка деревьев и кустарников в границах территории, подлежащей комплексному развитию. Максимальный срок выполнения работ – до окончания срока действия Договора.

- ежеквартально до 10 (десятого) числа первого месяца следующего квартала представлять в Администрацию города Батайска отчет о выполненных мероприятиях;

- осуществить строительство и (или) реконструкцию объектов инженерной, транспортной инфраструктур, социальных объектов, предназначенных для обеспечения Территории и в соответствии с этапами строительства. Максимальный срок выполнения данного обязательства: до окончания срока действия Договора.

- заключить с Комитетом по управлению имуществом города Батайска Договор аренды Участка одновременно с Договором о комплексном развитии незастроенной территории. Срок аренды устанавливается со дня подписания договора аренды и договора о комплексном развитии незастроенной территории и до 23.05.2038г. Арендная плата земельного участка в год за 199732 кв.м устанавливается 53 046 000 руб.

21. Результаты аукциона оформляются протоколом о результатах торгов, который составляет организатор аукциона.

Протокол о результатах торгов размещается на официальном сайте не позднее одного рабочего дня со дня проведения торгов.

Уполномоченный орган (Комитет по управлению имуществом города Батайска) направляет победителю аукциона или единственному принявшему участие в аукционе его участнику три экземпляра подписанного Администрацией города Батайска проекта договора о комплексном развитии незастроенной территории не позднее рабочего дня, следующего за днем размещения протокола о результатах торгов.

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

Договор о комплексном развитии незастроенной территории заключается по начальной цене предмета аукциона в случае, если аукцион был признан несостоявшимся по причине участия в нем единственного участника и такой единственный участник в письменной форме заявил организатору торгов о своем намерении заключить указанный договор не позднее 30-го дня со дня размещения протокола о результатах торгов.

Подписанные победителем торгов или единственным принявшим участие в аукционе его участником, имеющим право на заключение договора о комплексном развитии незастроенной территории экземпляры договора о комплексном развитии территории направляются в комитет по управлению имуществом города Батайска не позднее 30-го дня со дня размещения протокола о результатах торгов.

В случае отказа или уклонения победителя аукциона от заключения договора о комплексном развитии территории, в том числе его отказа или уклонения от уплаты предложенной им цены предмета аукциона, участник аукциона, сделавший предпоследнее предложение о цене предмета аукциона, вправе заключить такой договор в 30-дневный срок со дня истечения 30-го дня со дня размещения протокола о результатах торгов по цене, предложенной победителем аукциона. При этом цена предмета аукциона подлежит уплате также не позднее 12 месяцев со дня заключения Договору о комплексном развитии незастроенной территории.

При этом Уполномоченный орган (комитет по управлению имуществом города Батайска) направляет указанному лицу не позднее рабочего дня, следующего за днем истечения 30-го дня со дня размещения протокола о результатах торгов, проект договора о комплексном развитии территории в 3 экземплярах, каждый из которых должен быть подписан Администрацией города Батайска. Экземпляры такого договора, подписанные участником аукциона, сделавший предпоследнее предложение о цене предмета аукциона, направляются организатору торгов в 30-дневный срок со дня направления указанному лицу проекта договора о комплексном развитии территории.

Организатор аукциона вправе объявить о проведении повторного аукциона в случае, если аукцион признан несостоявшимся и при незаключении договора о комплексном развитии незастроенной территории, а также в случае отказа или укло-

нения победителя аукциона или участника аукциона, сделавший предпоследнее предложение о цене предмета аукциона.

22. Организатор аукциона вправе отказаться от проведения торгов в форме аукциона не позднее чем за 3 дня до дня его проведения. Извещение об отказе в проведении аукциона размещается организатором торгов на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации (www.torgi.gov.ru), в информационном бюллетене Администрации города Батайска «Батайск официальный» и на официальном сайте муниципального образования «Город Батайск» www.батайск-официальный.рф. в течение 3 рабочих дней при отказе от проведения торгов в форме аукциона.

Организатор торгов в течение 5 рабочих дней со дня принятия решения об отказе в проведении аукциона обязан возратить лицам, подавшим заявки на участие в торгах, и лицам, признанным участниками торгов, внесенные ими задатки за участие в торгах.

23. Уплата цены предмета аукциона считается произведенной со дня поступления денежных средств на счет:

УФК по РО (Комитет по управлению имуществом города Батайска), р/с № 03100643000000015800 в Отделение Ростов-на-Дону Банка России//УФК по Ростовской области г. Ростов-на-Дону, единый казначейский счет 40102810845370000050, БИК 016015102 ИНН 6141004217 КПП 614101001 Код 91411105012040000120 ОКТМО 60707000.

назначение платежа: «Доходы, получаемые в виде арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена и которые расположены в границах городских округов, а также средства от продажи права на заключение договоров аренды указанных земельных участков»

24. Порядок ознакомления участников аукциона с информацией (материалами, документацией):

Ознакомиться с условиями проведения аукциона, проектом и условиями договора о комплексном развитии незастроенной территории, а также с иными сведениями о предмете аукциона можно во вторник 14.30 - 18.00, четверг 9.30 - 13.00, пятница 9.30 – 12.00 начиная со дня выхода объявления в Комитете по управлению имуществом города Батайска по адресу: г. Батайск, ул. Энгельса, 172, к. 2., тел. 5-68-55, на официальном сайте Российской Федерации в сети «Интернет» www.torgi.gov.ru и на официальном сайте администрации города www.батайск-официальный.рф.

Приложение 1
Комитет по управлению
имуществом города Батайска

Регистрационный № _____
от « ____ » _____ 202_ г.

Заявка на участие в аукционе

от _____
(наименование юр. лица)

1. Ознакомившись с информационным сообщением о проведении аукциона на право заключения договора о комплексном развитии незастроенной территории **принимаю(ем) решение об участии в торгах в форме аукциона** на право заключения договора о комплексном развитии незастроенной территории земельного участка из земель населенных пунктов для _____

_____ с кадастровым номером _____ площадью _____ кв.м, расположенный по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, г. Батайск.

2. В случае победы на аукционе, принимаю (ем) на себя обязательство заключить договор о комплексном развитии территории не позднее 30-го дня со дня размещения Аукционной комиссией информации о результатах аукциона на сайте www.torgi.gov.ru. Оплатить плату за предмет аукциона в течении 30 календарных дней со дня опубликования протокола результатов аукциона на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов в сети «Интернет» www.torgi.gov.ru.

3. В случае признания меня (нас) победителем аукциона и моего (нашего) отказа от заключения договора о комплексном развитии территории либо невнесения в срок, установленный в п.2 данной заявки общей суммы платежей, я согласен (сны) с тем, что сумма внесенного задатка возврату не подлежит.

4. Почтовый адрес участника аукциона/юридического лица:

ИНН _____, конт. тел. _____

адрес эл. почты _____.

5. Платежные реквизиты участника аукциона, реквизиты банка, счет в банке, на который перечисляется сумма возвращаемого задатка/реквизиты юридического лица _____

6. Прилагаем документы, указанные в информационном сообщении о проведении аукциона: _____

Подпись заявителя:

_____ «__» _____ 202__ г.
(Ф.И.О., наименование юр. лица) (подпись, М.П.)

Ф.И.О. и подпись уполномоченного лица

Аукционной комиссии: _____

Приложение 2

ПРОЕКТ

**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
РОСТОВСКАЯ ОБЛАСТЬ
г. БАТАЙСК**

**ДОГОВОР
О КОМПЛЕКСНОМ РАЗВИТИИ
НЕЗАСТРОЕННОЙ ТЕРРИТОРИИ**

от _____

№ _____

Администрация города Батайска, именуемая в дальнейшем «Администрация», в лице Главы города Батайска _____, действующего на основании Устава, с одной стороны и _____, действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем «Инвестор», с другой стороны (далее совместно именуемые - «Стороны»), в соответствии решением о комплексном развитии незастроенной территории в отношении земельного участка, расположенного по адресу: Российской Федерации, Ростовская область, г. Батайск, утвержденного постановлением Администрации города Батайска от 23.05.2023 № 1381, протокола о результатах торгов на право заключения договора о комплексном развитии незастроенной территории от _____ № _____ заключили настоящий договор (далее соответственно - Договор) о нижеследующем.

1. Предмет договора

Предметом настоящего Договора является деятельность сторон по комплексному развитию незастроенной территории (далее Территория) на земельном участке, расположенном по адресу: Ростовская область, город Батайск, с кадастровым номером 61:46:0011501:2186, площадью 199 732 кв.м.

Сведения о местоположении и границах Территории, подлежащей комплексному развитию территории, определены согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на земельный участок содержится в Приложении № 1 являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора.

Перечень основных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые могут быть выбраны при реализации решения о комплексном развитии незастроенной территории, а также предельные параметры разрешенного строительства объектов капитального строительства в границах Территории, содержатся в Приложении № 2 являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора.

Перечень объектов капитального строительства, линейных объектов, расположенных в границах Территории, подлежащей комплексному развитию, содержится в Приложении № 3 являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора.

В границах Территории, подлежащей комплексному развитию, объекты капитального строительства, линейные объекты, подлежащие сносу, реконструкции отсутствуют.

Соотношение общей площади жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах, подлежащих строительству в соответствии с договором:

- малоэтажной многоквартирной жилой застройки (высотой до 4 этажей, включая мансардный) предусмотрено размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома;

- среднеэтажной жилой застройки (этажностью не выше восьми этажей) предусмотрено размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома;

- многоэтажной жилой застройки (высотной застройки, этажностью девять этажей и выше) предусмотрено размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома.

1.7. Лицо, заключившее договор, выполняет следующие виды работ по благоустройству территории:

- устройство и оборудование детских игровых, спортивных, хозяйственных площадок, площадок для отдыха граждан в границах земельных участков многоквартирных жилых домов. Максимальный срок выполнения работ в границах участка - до ввода в эксплуатацию многоквартирного жилого дома, расположенного на земельном участке.

- устройство покрытий поверхности (в том числе с использованием тротуарной плитки), проездов, дорожек, автостоянок, площадок, установка малых архитектурных форм, систему водоотведения ливневых стоков, в границах территории, подлежащей комплексному развитию. Максимальный срок выполнения работ – до окончания срока действия Договора о комплексном развитии территории.

- работы по созданию озелененных территорий: посадка деревьев и кустарников в границах территории, подлежащей комплексному развитию. Максимальный срок выполнения работ – до окончания срока действия Договора.

Места организации подъездов и съездов к земельному участку должны быть предусмотрены планировочной документацией в соответствии с Генеральным планом городского округа «Город Батайск» (утверждены решением Батайской городской Думы от 16 декабря 2020 года № 90).

В связи с планируемой застройкой данного земельного участка в рамках комплексного развития территории необходимо обеспечить подсыпку территории до незатопляемых отметок, сохранить существующую систему водоотведения, обеспечив беспрепятственный проход воды путем укладки в местах пересечения проездов железобетонных труб не менее 1000 мм в диаметре, необходимо предусмотреть асфальтобетонные въезды/выезды с системой ливнеотведения, освещение, тротуарами и дорожными знаками на земельный участок с учетом проекта развития территории (определить по отдельным условиям ЖКХ). При строительстве объектов предусмотреть технологический подъезд к участку с северной части без проезда строительной техники по существующей территории жилой застройки по ул. Талалихина, Шмидта, Пионерской. Застройку участка обеспечить нормативным озеленением и благоустройством, предусмотрев парковки, водоотведение, инженерные коммуникации, освещение, игровые площадки для отдыха населения. Учитывая расположение данного земельного участка в подтопляемой территории необходимо подготовить комплексную схему водопонижения прилегающей территории, обеспечить устройство и расчистку ливнеотводов.

2. Цена права на заключение Договора

Цена права на заключение Договора определяется по результатам торгов на право заключения договора о комплексном развитии незастроенной территории в соответствии с протоколом о результатах торгов от «___» _____ 2023 г. составляет _____ рублей ____ копеек.

Задаток, внесенный Инвестором для обеспечения заявки на участие в торгах на право заключить договор о комплексном развитии незастроенной территории в размере _____ (_____) рублей ____ копеек, засчитывается в счет оплаты цены, указанной в п. 2.1. Договора.

Оплата цены, указанной в п. 2.1. Договора за вычетом учтенного в соответствии с п. 2.2. настоящего Договора задатка, осуществляется Инвестором путем перечисления в течение 30 календарных дней со дня размещения протокола о результатах торгов. В случае неисполнения Инвестором обязательства по оплате цены предмета аукциона, до истечения указанного срока, Договор считается незаключенным, при этом задаток, указанный в п. 2.2 настоящего Договора, Инвестору не возвращается.

3. Права и обязанности сторон

Инвестор обязуется:

3.1.1. В течение 1 месяца после заключения Сторонами Договора, совместно с Администрацией, разработать и утвердить график реализации Договора, сроки и этапы строительства.

3.1.2. Подготовить и представить на утверждение в Администрацию города Батайска (по адресу Управление по архитектуре и градостроительству города Батайска: г. Батайск, ул. Ворошилова, 189) документацию по планировке и межеванию территории комплексного развития незастроенной территории в части, составляющей предмет Договора, в соответствии с документами территориального планирования, правилами землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск», утвержденными решением Батайской городской Думы от 16.12.2020 № 91, Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Максимальный срок выполнения данного обязательства: в течении 12 месяцев со дня заключения Договора.

В случае, если в соответствии с нормативными правовыми актами по результатам проверки представленной на утверждение документации по планировке территории, будет принято решение об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку, представить доработанную документацию в течение 3 месяцев с даты направления документации на доработку.

3.1.3. Обеспечить образование земельных участков в границах территории в соответствии с утвержденным проектом межевания территории.

Максимальный срок выполнения данного обязательства: 3 месяца со дня утверждения документации по планировке территории.

3.1.4. Обратиться в уполномоченный орган за предоставлением в аренду без проведения торгов земельных участков, расположенных в границах территории, подлежащей комплексному развитию, в целях жилищного строительства и строительства объектов коммунальной, транспортной инфраструктур, социальных объектов, иных объектов капитального строительства в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории.

Максимальный срок выполнения данного обязательства: в отношении вновь образуемых земельных участков – 1 месяц со дня внесения сведений о земельных участках, образованных в соответствии с утвержденным проектом межевания территории, в ЕГРН; в отношении существующих и сохраняемых земельных участков – 1 месяц со дня утверждения документации по планировке территории.

3.1.5. Осуществить на Территории, строительство объектов капитального строительства, указанных в пункте 1.4 Договора, и в Приложении № 3 настоящего договора, в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории, и определенными на основании этой документации этапами осуществления строительства объектов капитального строительства.

Максимальные сроки осуществления строительства объектов капитального строительства с обеспечением их ввода в эксплуатацию – до окончания срока действия Договора.

3.1.6. Осуществить строительство и (или) реконструкцию объектов инженерной, транспортной инфраструктур, социальных объектов, предназначенных для обеспечения Территории и в соответствии с этапами строительства.

Максимальный срок выполнения данного обязательства: до окончания срока действия Договора.

3.1.7. Соблюдать требования действующего законодательства и муниципальных нормативных правовых актов при осуществлении деятельности по комплексному развитию территории.

3.1.8. Не позднее 3 (трех) месяцев с момента получения разрешения на ввод в эксплуатацию объектов коммунальной, транспортной, инженерной инфраструктуры в том числе электро- тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения и очистки сточных вод, а так же детского дошкольного учреждения на 350 мест, встроено-пристроенную поликлинику передать указанные объекты безвозмездно в муниципальную собственность вместе с правоустанавливающими документами.

3.1.9. Ежеквартально до 10 (десятого) числа первого месяца следующего квартала предоставлять в адрес Администрации сведения о ходе реализации Договора в соответствии с графиком реализации Договора.

3.1.10. заключить с Комитетом по управлению имуществом города Батайска Договор аренды Участка одновременно с Договором.

3.2. Инвестор, вправе:

3.2.1. Привлечь к его исполнению иное лицо (лиц) с возложением на него обязательств по выполнению определенного вида или отдельных этапов работ либо по финансированию затрат, связанных с исполнением договора. За действия (бездействие) привлеченного им лица (лиц) заключившее договор лицо отвечает как за свои собственные действия (бездействие).

3.2.2. Передать предоставленный ему для целей комплексного развития незастроенной территории земельный участок или его часть в субаренду привлеченному к исполнению договора в соответствии с пунктом 3.2.1. настоящего Договора лицу или лицам без согласия арендодателя такого земельного участка на срок, не превышающий срок его аренды.

3.3. Инвестор, заключивший договор, не вправе:

3.3.1. Уступать принадлежащее ему право аренды земельного участка (земельных участков), предоставленного для

целей комплексного развития территории;

3.3.2. Передавать свои права и обязанности, предусмотренные Договором, иному лицу.

3.4. Обязательства Администрации:

3.4.1. В течение 1 месяца после заключения Сторонами Договора, совместно с Инвестором, заключившим Договор, разработать и утвердить график реализации Договора, сроки и этапы строительства.

3.4.2. Утвердить документацию по планировке территории, подлежащей комплексному развитию незастроенной территории, указанной в пункте 1.1 Договора.

Максимальные сроки выполнения указанного обязательства: 90 рабочих дней со дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний по документации по планировке территории.

3.4.3. После выполнения Лицом, заключившим договор, обязательства, предусмотренного подпунктом 3.1.2- 3.1.4 Договора, предоставить указанному лицу на основании его заявления в соответствии с Земельным законодательством Российской Федерации в аренду без проведения торгов, земельные участки, которые находятся в муниципальной собственности или государственная собственность на которые не разграничена и которые не обременены правами третьих лиц, в целях строительства объектов капитального строительства, коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории, а также в соответствующих случаях обязательство выдать разрешения на использование земель и земельных участков, градостроительные планы земельных участков, разрешения на строительство и разрешение на ввод в эксплуатацию.

Максимальные сроки выполнения указанного обязательства:

- предоставление земельного участка (при условии отсутствия оснований для отказа) - 30 дней со дня поступления заявления Инвестора, заключившего договор, о предоставлении земельного участка;

- выдача разрешения на использование земель и земельных участков (при условии отсутствия оснований для отказа) - 10 дней со дня поступления заявления Инвестора, заключившего договор, о выдаче разрешения на использование;

- выдача разрешения на строительство, разрешения на ввод объекта в эксплуатацию (при условии отсутствия оснований для отказа) – 5 рабочих дней со дня поступления заявления Инвестора, заключившего договор.

3.4.4. Принять построенные, Инвестором, заключившим Договор, объекты коммунальной, транспортной инфраструктур, детское дошкольное учреждение на 350 мест, встроенно-пристроенную поликлинику, иные объекты, указанные в пункте 3.1.8. настоящего Договора.

3.5. Администрация вправе:

3.5.1. Осуществлять контроль за ходом исполнения Инвестором, заключившим договор, обязательств по Договору;

3.5.2. Требовать от Инвестора, заключившего договор, устранения выявленных нарушений условий Договора.

4. Срок действия договора

Настоящий Договор вступает в силу со дня его подписания обеими Сторонами и действует до 23.05.2038 года.

Срок действия Договора не подлежит продлению, за исключением случаев, если несоблюдение и (или) несвоевременное исполнение обязательств по Договору произошло вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы.

5. Ответственность сторон

За неисполнение или ненадлежащее исполнение Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

В случае неисполнения Инвестором обязательств в установленные Договором, графиком реализации Договора, Инвестор обязан уплатить неустойку в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации, действующий на дату уплаты неустойки (пени) от цены указанной в п.2.1. настоящего Договора за каждый день просрочки.

5.3. Инвестор вправе требовать возмещения понесенных убытков, причиненных неисполнением или ненадлежащим исполнением Администрацией обязанностей по договору.

6. ФОРС-МАЖОР.

6.1. Стороны по договору освобождаются от имущественной ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств, если данное неисполнение явилось следствием наступления обстоятельств непреодолимой силы (стихийные бедствия, военные действия, акты органов государственной власти и управления), создавших невозможность исполнения обязательств по контракту, то есть те обстоятельства, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предупредить разумными действиями.

6.2. Сторона, для которой создалась невозможность выполнения обязательств по договору, обязана сообщить в письменном виде другой Стороне о наступлении форс-мажорных обстоятельств в течение 3 (трех) рабочих дней с даты их наступления.

6.3. В случае возникновения таких обстоятельств, срок исполнения обязательств по договору может быть изменен по письменному соглашению Сторон.

6.4. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют более одного месяца, договор может быть расторгнут любой из Сторон, путем направления письменного уведомления другой Стороне.

7. Прочие условия

7.1. Все изменения в Договор, включая изменения в приложения к нему осуществляются путем подписания Сторонами дополнительных соглашений, являющихся неотъемлемой частью Договора и обязательными к исполнению.

7.2. Изменения Договора, оформленные дополнительными соглашениями, могут относиться к:

- составу, объему и характеру отдельных видов обязательств;
- иным положениям и условиям выполнения Договора.

7.3. Договор может быть расторгнут досрочно по одному из следующих оснований:

7.3.1. По соглашению Сторон.

Обязательства считаются прекращенными с момента заключения соглашения Сторон о расторжении Договора;

7.3.2. Администрация в одностороннем порядке отказывается от исполнения Договора в случае неисполнения Инвестором обязательств предусмотренных пунктами 3.1.1- 3.1.6, 3.1.8 настоящего Договора.

7.3.3. Инвестор в одностороннем порядке отказывается от исполнения договора в случае неисполнения Администрацией обязательств предусмотренных пунктами 3.4.1-3.4.4 настоящего договора.

При этом право аренды земельных участков, предоставленных для целей комплексного развития территории, подлежит досрочному прекращению путем одностороннего отказа от договоров аренды таких земельных участков, а также прекращение субаренды земельных участков в случае их предоставления либо их частей в субаренду.

7.4. Денежные средства в виде арендной платы, цены права на заключение Договора, возврату не подлежат.

7.5. Споры, возникающие при исполнении Договора, разрешаются в соответствии с действующим законодательством. Судебные споры рассматриваются в Арбитражном суде Ростовской области.

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

7.7. Обо всех изменениях в платежных и почтовых реквизитах Стороны обязаны извещать друг друга в течение 2-х рабочих дней с момента таких изменений.

Действия, совершенные по старым адресам и счетам до получения уведомлений об их изменении, направленных в срок заинтересованной стороной, засчитываются в исполнение обязательств.

7.8. Договор составлен в 2 экземплярах, по одному для каждой из сторон, имеющих равную юридическую силу.

8. Адреса и реквизиты сторон

АДМИНИСТРАЦИЯ	ИНВЕТОР:
г. Батайск, пл.Ленина,3 р/с 40204810100000000468 Отделение Ростов-на-Дону г. Ростов-на-Дону БИК 046015001 ИНН 6141013187 КПП 614101001	

9. Подписи Сторон

АДМИНИСТРАЦИЯ	ИНВЕТОР
Глава Администрации города Батайска	Наименование юридического лица
_____	_____
М.П «__» _____ 20__ г.	М.П «__» _____ 20__ г.

Приложения к Договору:

Приложение 1

Приложение 2

Приложение 3

Приложение № 1

к проекту Договора о комплексном развитии
незастроенной территории**Земельный участок
вид объекта недвижимости**

Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 5	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 13
27.04.2023г. № КУВИ-001/2023-98952482			
Кадастровый номер:	61:46:0011501:2186		
Номер кадастрового квартала:	61:46:0011501		
Дата присвоения кадастрового номера:	05.04.2023		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Ростовская область, г. Батайск		
Площадь:	199732 +/- 156		
Кадастровая стоимость, руб.:	569981200.36		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	для индивидуального жилищного строительства, малоэтажная многоквартирная жилая застройка, блокированная жилая застройка, предоставление коммунальных услуг, дошкольное, начальное и среднее общее образование, магазины, площадки для занятий спортом, автомобильный транспорт, обеспечение внутреннего правопорядка, благоустройство территории, хранение автотранспорта, бытовое обслуживание, оказание услуг связи, амбулаторно- поликлиническое обслуживание, амбулаторное ветеринарное обслуживание, объекты культурно-досуговой деятельности, государственное управление, деловое управление, банковская и страховая деятельность, общественное питание, автомобильные мойки, ремонт автомобилей, обеспечение занятий спортом в помещениях, оборудованные площадки для занятий спортом, связь		
Сведения о кадастровом инженерере:	132 от «13» марта 2014 г, образованием земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, расположенного : Ростовская область, город Батайск, 64-2, 2022-10-14		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		

Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 5	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 13
--------------------	---------------------------	-------------------	--------------------------

27.04.2023г. № КУВИ-001/2023-98952482

Кадастровый номер:

61:46:0011501:2186

Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:

Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 61:00-6.1275 от 09.06.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: В соответствии с Решением об установлении приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации «Ростов-на-Дону» Северный» от 18.12.2018г запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц., вид/наименование: Приаэродромная территория аэродрома экспериментальной авиации «Ростов-на-Дону « Северный» (Подзона №6), тип: Охранная зона транспорта, дата решения: 18.12.2018, номер решения: б/н, наименование ОГВ/ОМСУ: Департамент авиационной промышленности Министерства промышленности и торговли Российской Федерации Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 61:00-6.1280 от 10.06.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: В соответствии с Решением об установлении приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации «Батайск» от 28.12.2018 г. запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, установленные уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти при установлении соответствующей приаэродромной территории., вид/наименование: Приаэродромная территория аэродрома экспериментальной авиации «Батайск» (Подзона №3), тип: Охранная зона транспорта, дата решения: 28.12.2018, номер решения: б/н, наименование ОГВ/ОМСУ: Департамент авиационной промышленности Министерства промышленности и торговли Российской Федерации Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 61:00-6.978 от 18.03.2020, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: В соответствии с Решением об установлении приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации «Батайск» от 28.12.2018 г. запрещается размещать взрывоопасные объекты, факельные устройства для аварийного сжигания сбрасываемых газов высотой 50 м и более (с учетом возможной высоты выброса пламени), промышленные и иные предприятия и сооружения, деятельность которых может привести к ухудшению видимости в районе аэродрома, вид/наименование: Приаэродромная территория аэродрома экспериментальной авиации «Батайск» (Подзона № 5), расположенная по адресу: Ростовская область, Аксайский район, г.Батайск, тип: Охранная зона транспорта, дата решения: 28.12.2018, номер решения: -, наименование ОГВ/ОМСУ: Департамент авиационной промышленности Минпромторга России Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 61:00-6.1378 от 07.04.2022, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: В границах зон затопления, подтопления запрещается размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без проведения специальных защитных мероприятий по предотвращению негативного воздействия вод. Использование сточных вод в целях регулирования

Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 5	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 13
27.04.2023г. № КУВИ-001/2023-98952482			
Кадастровый номер:	61:46:0011501:2186		
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	<p>плодородия почв. Размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов. Осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами., вид/наименование: Границы зон затопления. Участок 1.25, 7, 8 р. Дон (г. Ростов-на-Дону); р.Малый Койсуг (г. Батайск); р. Койсуг (г. Батайск), тип: Иная зона с особыми условиями использования территории, номер: 1.25, дата решения: 10.07.2019, номер решения: 25, наименование ОГВ/ОМСУ: Федеральное агенство водных ресурсов (Росводресурсы) Донское бассейновое водное управление Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 61:00-6.1282 от 17.06.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: В соответствии с Решением об установлении приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации «Батайск» от 28.12.2018 г. запрещается размещать объекты способствующие привлечению и массовому скоплению птиц,вид/наименование: Приаэродромная территория аэродрома экспериментальной авиации «Батайск» (Подзона № 6), тип: Охранная зона транспорта, дата решения: 28.12.2018, номер решения: б/н, наименование ОГВ/ОМСУ: Департамент авиационной промышленности Министерства промышленности и торговли Российской Федерации</p>		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств:	данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют		
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		

Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
---	--------------------

Лист № 4 раздела 1	Всего листов раздела 1: 5	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 13
--------------------	---------------------------	-------------------	--------------------------

27.04.2023г. № КУВИ-001/2023-98952482

Кадастровый номер:	61:46:0011501:2186
--------------------	--------------------

Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	Земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена. В соответствии с Федеральным законом от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» орган КОМИТЕТ ПО УПРАВЛЕНИЮ ИМУЩЕСТВОМ ГОРОДА БАТАЙСКА уполномочен на распоряжение таким земельным участком.
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус «актуальные»

Особые отметки:	<p>Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: видограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 04.04.2023; реквизиты документа-основания: решение об установлении приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации Ростов-на-Дону «Северный» от 18.12.2018 № б/н выдан: Департамент авиационной промышленности Министерства промышленности и торговли Российской Федерации. видограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 04.04.2023; реквизиты документа-основания: решение об установлении приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации «Батайск» от 28.12.2018 № б/н выдан: Департамент авиационной промышленности Министерства промышленности и торговли Российской Федерации. видограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 04.04.2023; реквизиты документа-основания: решение Департамента авиационной промышленности Минпромторга России от 28.12.2018 № - выдан: Департамент авиационной промышленности Минпромторга России. видограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 04.04.2023; реквизиты документа-основания: распоряжение об определении границ зон затопления и подтопления пойменных рек Ростовской области на основании предложения Министерства строительства, архитектуры и территориального развития Ростовской области от 10.07.2019 № 25 выдан: Федеральное агентство водных ресурсов</p>
-----------------	---

Лист № 5 раздела 1	Всего листов раздела 1: 5	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 13
--------------------	------------------------------	-------------------	--------------------------

27.04.2023г. № КУВИ-001/2023-98952482

Кадастровый номер:	61:46:0011501:2186
--------------------	--------------------

	<p>(Росводресурсы) Донское бассейновое водное управление. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 04.04.2023; реквизиты документа-основания: решение Департамента авиационной промышленности Минпромторга России от 28.12.2018 № - выдан: Департамент авиационной промышленности Минпромторга России. видограничения (обременения):ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 04.04.2023; реквизиты документа-основания: решение об установлении приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации «Батайск» от 28.12.2018 № б/н выдан: Департамент авиационной промышленности Министерства промышленности и торговли Российской Федерации. Земельный участок подлежит снятию с государственного кадастрового учета по истечении пяти лет со дня его государственного кадастрового учета, если на него не будут зарегистрированы права. Сведения, необходимые для заполнения раздела: 2 -</p> <p>Сведения о зарегистрированных правах, отсутствуют.</p>
--	---

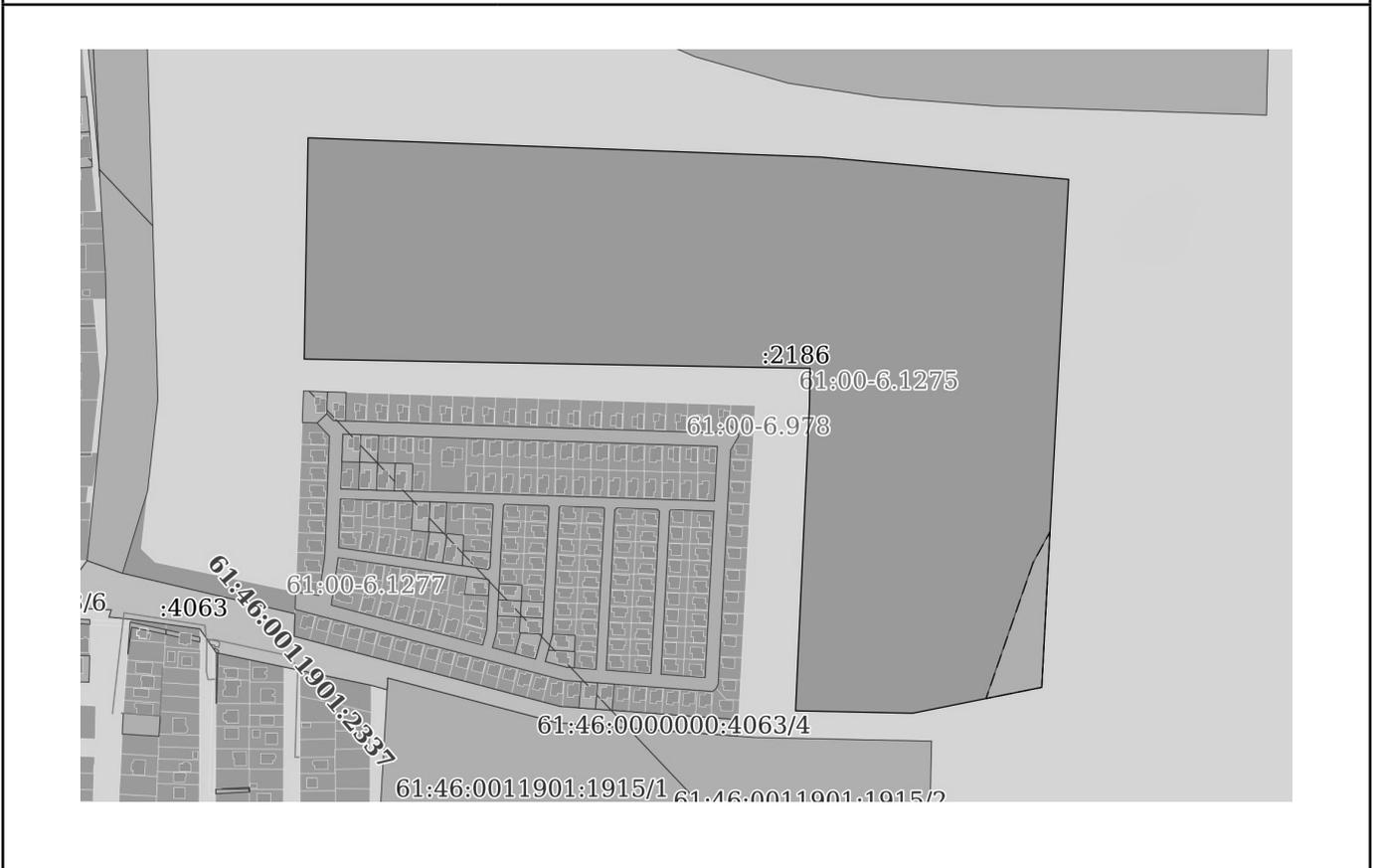
Получатель выписки:	Сыс Андрей Борисович, действующий(ая) на основании документа «» КОМИТЕТ ПО УПРАВЛЕНИЮ ИМУЩЕСТВОМ ГОРОДА БАТАЙСКА
---------------------	--

Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 13
--------------------	---------------------------	-------------------	--------------------------

27.04.2023г. № КУВИ-001/2023-98952482

Кадастровый номер:	61:46:0011501:2186
--------------------	--------------------

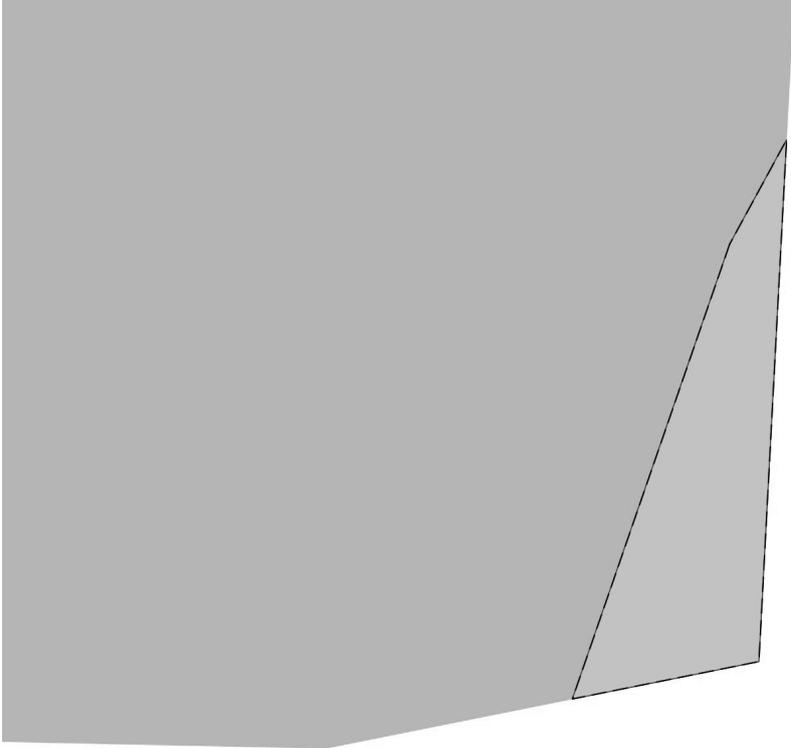
План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:6000	Условные обозначения:
----------------	-----------------------

Лист № 1 раздела 3.1		Всего листов раздела 3.1: 1		Всего разделов: 7		Всего листов выписки: 13	
27.04.2023г. № КУВИ-001/2023-98952482							
Кадастровый номер:				61:46:0011501:2186			
Описание местоположения границ земельного участка							
№п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	92°9.9'	463.33	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	95°10.5'	224.75	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	183°0.7'	462.74	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	1.1.4	1.1.5	258°35.3'	118.92	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	1.1.5	1.1.6	271°12.2'	105.75	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	1.1.6	1.1.7	2°35.5'	277.43	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	1.1.7	1.1.8	0°50.9'	34.4	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	1.1.8	1.1.9	271°3.1'	456.85	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	1.1.9	1.1.1	0°59.8'	201.27	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Лист № 1 раздела 3.2		Всего листов раздела 3.2: 1		Всего разделов: 7		Всего листов выписки: 13	
27.04.2023г. № КУВИ-001/2023-98952482							
Кадастровый номер:				61:46:0011501:2186			
Сведения о характерных точках границы земельного участка							
Система координат МСК-61, зона							
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м			
	X	Y					
1	2	3	4	5			
1	412314.91	2209344.4	Долговременный межевой знак	0.1			
2	412297.41	2209807.4	Долговременный межевой знак	0.1			
3	412277.14	2210031.23	Долговременный межевой знак	0.1			
4	411815.04	2210006.92	Долговременный межевой знак	0.1			
5	411791.51	2209890.35	Долговременный межевой знак	0.1			
6	411793.73	2209784.62	Долговременный межевой знак	0.1			
7	412070.88	2209797.16	Долговременный межевой знак	0.1			
8	412105.28	2209797.67	Долговременный межевой знак	0.1			
9	412113.67	2209340.9	Долговременный межевой знак	0.1			
1	412314.91	2209344.4	Долговременный межевой знак	0.1			

Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 13
27.04.2023г. № КУВИ-001/2023-98952482			
Кадастровый номер:		61:46:0011501:2186	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 61:46:0011501:2186/1	
			
Масштаб 1:2000		Условные обозначения:	

**Земельный участок
вид объекта недвижимости**

Лист № 1 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 3	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 13
27.04.2023г. № КУВИ-001/2023-98952482			
Кадастровый номер:		61:46:0011501:2186	
Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости	
1	2	3	
61:46:0011501:2186/1	3863	<p>вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: решение об установлении приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации Ростов-на-Дону «Северный» от 18.12.2018 № б/н выдан: Департамент авиационной промышленности Министерства промышленности и торговли Российской Федерации; Содержание ограничения (обременения): В соответствии с Решением об установлении приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации «Ростов-на-Дону» Северный» от 18.12.2018г запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц.; Реестровый номер границы: 61:00-6.1275; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Приаэродромная территория аэродрома экспериментальной авиации «Ростов-на-Дону « Северный» (Подзона №6); Тип зоны: Охранная зона транспорта; вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: решение об установлении приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации «Батайск» от 28.12.2018 № б/н выдан: Департамент авиационной промышленности Министерства промышленности и торговли Российской Федерации; Содержание ограничения (обременения): В соответствии с Решением об установлении приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации «Батайск» от 28.12.2018 г. запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, установленные уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти при установлении соответствующей приаэродромной территории.; Реестровый номер границы: 61:00-6.1280; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Приаэродромная территория аэродрома экспериментальной авиации «Батайск» (Подзона №3); Тип зоны: Охранная зона транспорта; вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: решение Департамента авиационной промышленности Минпромторга России от 28.12.2018 № - выдан: Департамент авиационной промышленности Минпромторга России; Содержание ограничения (обременения): В соответствии с Решением об установлении приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации «Батайск» от 28.12.2018 г. запрещается размещать взрывоопасные объекты, факельные устройства для аварийного сжигания</p>	

Лист № 2 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 3	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 13
27.04.2023г. № КУВИ-001/2023-98952482			
Кадастровый номер:		61:46:0011501:2186	

сбрасываемых газов высотой 50 м и более (с учетом возможной высоты выброса пламени), промышленные и иные предприятия и сооружения, деятельность которых может привести к ухудшению видимости в районе аэродрома; Реестровый номер границы: 61:00-6.978; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Приаэродромная территория аэродрома экспериментальной авиации «Батайск» (Подзона № 5), расположенная по адресу: Ростовская область, Аксайский район, г.Батайск; Тип зоны: Охранная зона транспорта; вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: распоряжение об определении границ зон затопления и

подтопления пойменных рек Ростовской области на основании предложения Министерства строительства, архитектуры и территориального развития Ростовской области от 10.07.2019 № 25 выдан: Федеральное агентство водных ресурсов (Росводресурсы) Донское бассейновое водное управление; Содержание ограничения (обременения): В границах зон затопления, подтопления запрещается размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без проведения специальных защитных мероприятий по предотвращению негативного воздействия вод.

Использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв. Размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов. Осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами.; Реестровый номер границы: 61:00-6.1378; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Границы зон затопления. Участок 1.25, 7, 8 р. Дон (г. Ростов-на-Дону); р. Малый Койсуг (г.

Батайск); р. Койсуг (г. Батайск); Тип зоны: Иная зона с особыми условиями использования территории; Номер: 1.25; вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: решение Департамента авиационной промышленности Минпромторга России от 28.12.2018 № - выдан: Департамент авиационной промышленности Минпромторга России; Содержание ограничения (обременения): В соответствии с Решением об установлении приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации «Батайск» от 28.12.2018 г. запрещается размещать линии связи и электропередачи, а также другие источники радио- и электромагнитных излучений, которые могут создавать помехи для работы радиотехнических средств; Реестровый номер границы: 61:00-6.1023; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Приаэродромная территория аэродрома экспериментальной авиации «Батайск» (Подзона

№4), расположенная по адресу: Ростовская область, Аксайский район, г.Батайск; Тип зоны: Охранная зона транспорта; вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: решение об установлении приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации «Батайск» от 28.12.2018 № б\н выдан: Департамент

Лист № 3 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 3	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 13
27.04.2023г. № КУВИ-001/2023-98952482			
Кадастровый номер:		61:46:0011501:2186	

		<p>авиационной промышленности Министерства промышленности и торговли Российской Федерации; Содержание ограничения (обременения): В соответствии с Решением об установлении приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации «Батайск» от 28.12.2018 г. запрещается размещать объекты способствующие привлечению и массовому скоплению птиц; Реестровый номер границы: 61:00-6.1282; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Приаэродромная территория аэродрома экспериментальной авиации «Батайск» (Подзона № 6); Тип зоны: Охранная зона транспорта</p>
--	--	--

Лист № 1 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 1	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 13	
27.04.2023г. № КУВИ-001/2023-98952482				
Кадастровый номер:		61:46:0011501:2186		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 61:46:0011501:2186/1				
Система координат				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления наместности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	411928.24	2209999.03	-	-
2	411956.58	2210014.37	-	-
3	411815.04	2210006.92	-	-
4	411804.9	2209956.69	-	-
1	411928.24	2209999.03	-	-

Приложение № 2
к проекту Договора о комплексном развитии
незастроенной территории

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые могут быть выбраны при реализации настоящего решения о комплексном развитии незастроенной территории и предельные параметры разрешенного строительства объектов капитального строительства в границах территории, подлежащей комплексному развитию незастроенной территории

Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Основные виды разрешённого использования		Вспомогательные виды использования
Код и наименование вида разрешённого использования	Описание вида разрешенного использования земельного участка и виды объектов капитального строительства	
2.1 Для индивидуального жилищного строительства	Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур	Индивидуальные гаражи и хозяйственные постройки
2.1.1 Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	Размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный); размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома	Спортивные и детские площадки, площадки для отдыха

2.3 Блокированная жилая застройка	Размещение жилого дома, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количество этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним домом или соседними домами, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки); разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур	Индивидуальные гаражи и иные вспомогательные сооружения; спортивные и детские площадки, площадки для отдыха
2.5 Среднеэтажная жилая застройка	Размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома	Благоустройство и озеленение; подземные гаражи и автостоянки; спортивные и детские площадки, площадки для отдыха
2.6 Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	Размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома	Благоустройство и озеленение придомовых территорий; спортивные и детские площадки, хозяйственные площадки и площадки для отдыха; автостоянки и подземные гаражи
3.1.1 Предоставление коммунальных услуг	Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега)	Не установлены
3.2.1 Дома социального обслуживания	Размещение зданий, предназначенных для размещения домов престарелых, домов ребенка, детских домов, пунктов ночлега для бездомных граждан; размещение объектов капитального строительства для временного размещения вынужденных переселенцев, лиц, признанных беженцами	Не установлены
3.2.4 Общежития	Размещение зданий, предназначенных для размещения общежитий, предназначенных для проживания граждан на время их работы, службы или обучения, за исключением зданий, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.7	Не установлены

3.5.1 Дошкольное, начальное и среднее общее образование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом	Не установлены
3.9.1 Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областей	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для наблюдений за физическими и химическими процессами, происходящими в окружающей среде, определения ее гидрометеорологических, агрометеорологических и гелиогеофизических характеристик, уровня загрязнения атмосферного воздуха, почв, водных объектов, в том числе по гидробиологическим показателям, и околоземного - космического пространства, зданий и сооружений, используемых в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (доплеровские метеорологические радиолокаторы, гидрологические посты и другие)	Не установлены
4.4. Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, в том числе лекарственных средств, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м	Не установлены
5.1.3 Площадки для занятий спортом	Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры)	Не установлены
7.2 Автомобильный транспорт	Размещение зданий и сооружений автомобильного транспорта. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 7.2.1 - 7.2.3	Не установлены
8.3 Обеспечение внутреннего правопорядка	Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий	Не установлены
12.0 Земельные участки (территории) общего пользования	Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 - 12.0.2	Не установлены
12.0.1 Улично-дорожная сеть	Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств	Не установлены

12.0.2 Благоустройство территории	Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов, площадок для выгула собак	Не установлены
-----------------------------------	---	----------------

Для территории комплексного развития незастроенной территории установлены предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

№ п/п	Наименования предельных параметров, единицы измерения	Коды или наименования видов использования	Значения предельных параметров
1	Предельные размеры земельных участков:		
1.1	максимальная площадь земельного участка, кв.м.	2.1	1000 *
		прочие	не подлежит установлению
1.2	минимальная площадь земельного участка, кв.м.	2.1	400**
		2.3	200
		прочие	не подлежит установлению
1.3	минимальный размер земельного участка по ширине вдоль красной линии улицы, дороги, проезда, м.	2.1	4***
		прочие	не подлежит установлению
1.4	максимальный размер земельного участка по ширине вдоль красной линии улицы, дороги, проезда, м.	все	не подлежит установлению
2	Минимальные отступы в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений:		
2.1	от красной линии улицы, м.	2.1, 2.3	3,0 (в условиях существующей застройки – 1,0) 5. 5,0 (на магистральных улицах)
		прочие	не подлежит установлению
2.2	от красной линии проезда, м.	2.1, 2.3	3,0 (в условиях существующей застройки – 1,0)
		прочие	не подлежит установлению
2.3	от границы соседнего земельного участка, м.	2.1	3,0 (в условиях существующей застройки – 1,0) **** (Решение Думы от 27.10.2021 №158)
		зданий и сооружений, отнесённых к вспомогательным видам разрешённого использования	1,0
		прочие	не подлежит установлению

№ п/п	Наименования предельных параметров, единицы измерения	Коды или наименования видов использования	Значения предельных параметров
2.4	расстояние от окон жилых комнат до стен соседних домов и хозяйственных построек, м.	2.1	6,0
3	Предельная высота здания, строения, сооружения:		
3.1	максимальная высота зданий, строений, сооружений (кроме отнесённых к вспомогательным видам использования), м.	2.1, 2.3	20,0
		прочие	не подлежит установлению
3.2	максимальная высота зданий и сооружений, отнесённых к вспомогательным видам разрешённого использования объектов капитального строительства, м.	2.1, 2.1.1, 2.3	5,0
		прочие	8,0
4	Максимальный процент застройки	2.1, 2.1.1, 3.5.1 (кроме детских дошкольных учреждений), 3.5.2, 5.1.2	60,0
		3.5.1 (детские дошкольные учреждения)	50,0
		3.4.1, 2.5, 2.6	40,0
		прочие	не подлежит установлению
5	Минимальный процент застройки, %	2.7.1, 4.1, 4.7	40,0
		4.4	30,0
		прочие	не подлежит установлению
6	Иные предельные параметры:		
6.1	максимальная этажность	2.3	3
		2.1.1	4
		2.5	8
		прочие	не подлежит установлению
6.1.1	максимальная этажность зданий и сооружений, отнесённых к вспомогательным видам разрешённого использования объектов капитального строительства, м.	все	1
6.2	минимальный процент озеленения	все	в соответствии с таблицей 2 статьи 23 настоящих Правил

№ п/п	Наименования предельных параметров, единицы измерения	Коды или наименования видов использования	Значения предельных параметров
6.3	максимальная высота ограждения земельных участков, м.	2.1, 2.3, 2.7.1, 3.1.1, 3.2.1, 3.3, 3.4.1, 3.4.2, 3.5.1, 3.5.2, 3.7.1, 3.7.2, 3.8.1, 3.9.1, 3.10.1, 4.2, 4.3, 4.7, 5.1.2, 8.3, 12.2	2,0
		2.1.1, 2.7, 3.1.2, 3.2.3, 3.2.4, 3.6.1, 4.6, 4.8.1, 9.3	0,6
		5.1.3, 5.1.4	4,5
		прочие	не подлежит установлению

Приложение № 3
к проекту Договора о комплексном развитии
незастроенной территории

ПЕРЕЧЕНЬ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

1. Перечень объектов местного значения в области образования и здравоохранения, предусмотренных к размещению при подготовке документации по планировке территории:

№	Наименование объекта	Ориентировочные параметры объекта	Процент помещений от общей площади*
1.	Детские дошкольные учреждения на 350 мест	13330 кв.м*	
2.	Детская школа искусств (музыкальная, художественная, хореографическая) строено-пристроенная на 150 мест	Определяется согласно заданию на проектирование	
3.	Поликлиника встроенно-пристроенная 89 посещений в смену	Определяется согласно заданию на проектирование	
	Библиотека встроенно-пристроенная на 1103 книги	Определяется согласно заданию на проектирование	
4.	Улично-дорожная сеть включая наземные парковочные места с озеленением прилегающей территории на 8,7 га (озеленение территории общего пользования 2,8 га)	5,9 га (S земельного участка)*	
5.	Объекты инженерной инфраструктуры: Водопровод Канализация Электроснабжение Газоснабжение	0,2 га (S земельного участка)*	
6	Отдельно стоящие коммерческие объекты 0,8 га кв.м (магазины, рестораны, кафе, клубы и т.д.)	0,8 га (S земельного участка)*	
В соответствии с ситуационным планом территории (приложение к письму Главе Администрации города Батайска от 05.05.2023 № 51.07/830), в границах земельного участка с кадастровым номером 61:46:0011501:2186 возможно строительство многоквартирных домов переменной этажности от 4 до 9 этажей (малоэтажная жилая застройка - 11%, среднеэтажная жилая застройка – 69 % и многоэтажная жилая застройка – 20%).			

Градостроительный потенциал			
	Количество жителей	4900 человек*	
	Плотность населения	Устанавливается заданием на проектирование при определении высотности застройки	
	Жилищная обеспеченность	40 кв.м/чел*	
	Количество стоянок м/м	1813*	
	Площадь жилых помещений	196 000 кв.м*	расчетный 80%*
	Площадь помещений социальных объектов (детская школа искусств, музыкальная, хореографическая, поликлиника, библиотека)	12250 кв.м*	расчетный 5%*
	Площадь помещений коммерческой недвижимости в жилой застройке (встроенные/пристроенные коммерческие объекты)	36750 кв.м*	расчетный 15%*

* Количество, параметры объектов капитального строительства, виды работ по благоустройству территории и срок их выполнения уточняются при подготовке документации по планировке территории.

ПРОЕКТ

**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
РОСТОВСКАЯ ОБЛАСТЬ
г. БАТАЙСК**

**ДОГОВОР АРЕНДЫ
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

от _____

№ _____

В соответствии с решением о комплексном развитии незастроенной территории в отношении земельного участка, расположенного по адресу: Российской Федерации, Ростовская область, г. Батайск, утвержденного постановлением Администрации города Батайска от 23.05.2023 № 1381, протокола о результатах торгов на право заключения договора о комплексном развитии незастроенной территории от _____ № _____ Комитет по управлению имуществом города Батайска в лице _____ Ф.И.О. _____ – председателя, действующего на основании Положения «О Комитете по управлению имуществом города Батайска», утвержденного Решением Батайской городской думы от 25.12.2019г. № 35, именуемый в дальнейшем «АРЕНДОДАТЕЛЬ», с одной стороны, и наименование юрид. лица, ФИО/ (ИНН, ОГРН), именуемый в дальнейшем «АРЕНДАТОР», с другой стороны, и именуемые в дальнейшем «СТОРОНЫ», заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. АРЕНДОДАТЕЛЬ предоставляет, а АРЕНДАТОР принимает в аренду земельный участок из земель населенных пунктов с кадастровым № **61:46:0011501:2186**, расположенный по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, г. Батайск, (далее - Участок), разрешенное использование участка - для индивидуального жилищного строительства, малоэтажная многоквартирная жилая застройка, блокированная жилая застройка, предоставление коммунальных услуг, дошкольное, начальное и среднее общее образование, магазины, площадки для занятий спортом, автомобильный транспорт, обеспечение внутреннего правопорядка, благоустройство территории, хранение автотранспорта, бытовое обслуживание, оказание услуг связи, амбулаторно-поликлиническое обслуживание, амбулаторное ветеринарное обслуживание, объекты культурно-досуговой деятельности, государственное управление, деловое управление, банковская и страховая деятельность, общественное питание, автомобильные мойки, ремонт автомобилей, обеспечение занятий спортом в помещениях, оборудованные площадки для занятий спортом, связь, в границах, указанных в выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на Участок, прилагаемой к настоящему Договору и являющейся его неотъемлемой частью, общей площадью **199 732 кв. м.**

2. Срок Договора

2.1. Срок аренды Участка устанавливается с момента подписания до 23.05.2038.

2.2. Договор считается заключенным с даты подписания и подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области.

3. Размер и условия внесения арендной платы

3.1. Размер арендной платы в год за Участок составляет: 53 046 000 руб. (в соответствии с отчетом по определению рыночной стоимости права пользования по договору аренды земельного участка от 10.07.2023 № 0756-06/23 подготовленного частнопрактикующим оценщиком Башковым Александром Сергеевичем.)

3.2. Арендная плата вносится АРЕНДАТОРОМ ежеквартально равными частями не позднее 20 числа последнего месяца квартала, путем перечисления на счет:

УФК по РО (Комитет по управлению имуществом города Батайска), единый казначейский счет 40102810845370000050, р/с 03100643000000015800 в Отделение Ростов-на-Дону Банка России//УФК по Ростовской области г. Ростов-на-Дону, БИК 016015102, ИНН 6141004217, КПП 614101001 Код **91411105012040000120** ОКТМО **60707000**.

3.3. Подтверждением исполнения обязательств по внесению арендной платы является предоставление платежных поручений (квитанций) с указанием срока платежа и номера договора аренды земельного участка АРЕНДАТОРОМ АРЕНДОДАТЕЛЮ не позднее трех дней с момента оплаты.

Расчет арендной платы определен в приложении к Договору, которое является неотъемлемой частью Договора.

Неиспользование земельного участка АРЕНДАТОРОМ не может служить основанием для невнесения арендной платы за землю.

Расчет арендной платы определен в приложении к Договору, которое является неотъемлемой частью Договора.

3.4. Размер годовой арендной платы в **одностороннем порядке** по требованию АРЕНДОДАТЕЛЯ изменяется: путем ежегодной индексации с учетом прогнозируемого уровня инфляции, предусмотренного федеральным законом о федеральном бюджете на очередной финансовый год и плановый период и установленного по состоянию на начало очередного финансового года.

3.5. В случае наличия у арендатора задолженности по арендной плате и пене, образовавшейся в результате ненадлежащего исполнения обязанности по внесению арендных платежей за использование земельного участка, внесение арендатором платежей погашают, прежде всего, образовавшуюся задолженность по арендной плате и пени за предыдущие периоды.

Указанные арендатором в платежном документе назначения платежа не имеют значения при определении порядка погашения, образовавшейся задолженности по арендной плате и пени, кроме случаев внесения арендатором платежей за период текущего года согласно акту сверки взаимных расчетов по арендной плате и пени на землю в рамках процедуры реструктуризации задолженности по арендной плате за землю и списание пеней и штрафов, начисленных на сумму задолженности.

4. Права и обязанности Сторон

4.1. АРЕНДОДАТЕЛЬ имеет право:

4.1.1. требовать досрочного расторжения Договора:

при использовании АРЕНДАТОРОМ земельного участка не по целевому назначению, неиспользование АРЕНДАТОРОМ земельного участка в течение 10 лет,

при использовании способами, приводящими к его порче,

при невнесении АРЕНДАТОРОМ арендной платы более чем за шесть месяцев,

нарушения других условий Договора;

нарушений условий Договора о комплексном развитии незастроенной территории.

4.1.2. на беспрепятственный доступ на территорию арендуемого земельного участка с целью его осмотра на предмет соблюдения условий Договора;

4.1.3. на возмещение убытков, причиненных ухудшением качества Участка и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности АРЕНДАТОРА, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

4.2. АРЕНДОДАТЕЛЬ обязан:

4.2.1. выполнять в полном объеме все условия Договора;

4.2.2. передать АРЕНДАТОРУ участок по акту приема-передачи одновременно с момента подписания Договора;

4.2.3. своевременно информировать АРЕНДАТОРА об изменении номеров счетов для перечисления арендной платы, указанных в п. 3.2, в средствах массовой информации;

4.2.4. своевременно производить перерасчет арендной платы и своевременно информировать об этом АРЕНДАТОРА.

4.3. АРЕНДАТОР имеет право:

4.3.1. использовать земельный участок на условиях, установленных Договором;

выполнить свои обязательства по Договору аренды и Договору о комплексном развитии незастроенной территории до окончания срока аренды.

привлечь к исполнению обязательств по Договору о комплексном развитии незастроенной территории и Договору аренды иное лицо (лиц) в порядке и на условиях, предусмотренных Договором о комплексном развитии незастроенной территории.

передать Участок (Образованный участок/Образованные участки) для целей комплексного развития незастроенной территории в субаренду лицу (лицам), привлеченному к исполнению обязательств по Договору аренды и Договору о комплексном развитии незастроенной территории в соответствии с пунктом 4.3.3 Договора аренды без согласия Арендодателя на срок, не превышающий Срока аренды. За действия (бездействие) привлеченного им лица (лиц) Арендатор несет ответственность отвечает как за свои собственные действия (бездействие). О передаче Участка (Образованных участков) в субаренду лицу, указанному в настоящем пункте, Арендатор обязуется письменно уведомить Арендодателя в течении 10 (десяти) рабочих дней с даты регистрации договора субаренды или даты заключения такого договора в случае

4.4. АРЕНДАТОР обязан:

4.4.1. Принять Участок по акту приема-передачи одновременно с подписанием Договора.

4.4.2. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

4.4.3. Использовать земельный Участок исключительно в соответствии с целями, указанными в п. 1.1. настоящего Договора.

4.4.4. Уплачивать в размере и на условиях, установленных настоящим Договором, арендную плату. Внесение арендной платы по Договору может быть осуществлено за Арендатора третьими лицами с уведомлением Арендодателя.

4.4.5. Обеспечивать АРЕНДОДАТЕЛЮ (его законным представителям), представителям органа государственного и муниципального земельного контроля доступ на Участок по их требованию.

4.4.6. Не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на арендуемом земельном участке и прилегающих к нему территориях, а также выполнять работы по благоустройству и озеленению территорий.

4.4.7. Письменно в десятидневный срок уведомить АРЕНДОДАТЕЛЯ об изменении своих реквизитов.

4.4.8. АРЕНДОДАТЕЛЬ и АРЕНДАТОР имеют иные права и несут иные обязанности, установленные законодательством Российской Федерации.

4.4.9. Ежегодно до 1 марта получать у АРЕНДОДАТЕЛЯ извещение о перерасчете арендной платы в соответствии с п. 3.4.

4.4.10. Осуществить Комплексное развитие незастроенной территории в порядке, на условиях и в сроки, установленные Договором о комплексном развитии территории.

5. Ответственность Сторон

5.1. За нарушение условий Договора СТОРОНЫ несут ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

5.2. За нарушение срока внесения арендной платы по Договору, АРЕНДАТОР выплачивает АРЕНДОДАТЕЛЮ пени из расчета 1/300 ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации от размера невнесенной арендной платы за каждый календарный день просрочки. Пени перечисляются в порядке, установленном в п.3.2 Договора.

5.3. Ответственность СТОРОН за нарушение обязательств по Договору, вызванных действием обстоятельств непреодолимой силы, регулируется законодательством Российской Федерации.

6. Изменение, расторжение и прекращение Договора

6.1. Все изменения и (или) дополнения к Договору оформляются СТОРОНАМИ в письменной форме.

6.2. Договор может быть расторгнут по требованию АРЕНДОДАТЕЛЯ по решению суда на основании и в порядке, установленном гражданским законодательством, а также в случаях, указанных в пункте 4.1.1.

6.3. При прекращении Договора АРЕНДАТОР обязан вернуть АРЕНДОДАТЕЛЮ Участок в надлежащем состоянии.

7. Рассмотрение и урегулирование споров

7.1. Все споры между СТОРОНАМИ, возникающие по Договору, разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

7.2. В случае не урегулирования споров путем переговоров, спор передается в суд согласно действующему законодательству Российской Федерации, по месту нахождения АРЕНДОДАТЕЛЯ.

8. Особые условия Договора

8.1. Государственная регистрация Договора, а также изменений и дополнений к нему возлагаются на АРЕНДОДАТЕЛЯ.

8.2. В соответствии с п. 7 ст. 448 Гражданского кодекса РФ АРЕНДАТОР не вправе уступать права и осуществлять перевод долга по обязательствам.

8.3. Договор составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, из которых один экземпляр хранится у АРЕНДОДАТЕЛЯ, один – у АРЕНДАТОРА.

9. Реквизиты Сторон

АРЕНДОДАТЕЛЬ:	АРЕНДАТОР:
г. Батайск, ул. Энгельса, 172 р/с 4020481010000000468 ГРКЦ ГУ Банк России по РО г. Ростов-на-Дону БИК 046015001 УФК по РО (Комитет по управлению имуществом города Батайска) ИНН 6141004217 КПП 614101001	

10. Подписи Сторон

АРЕНДОДАТЕЛЬ Председатель Комитета по управлению имуществом города Батайска	АРЕНДАТОР
ФИО	ФИО/Наименование юр. лица
_____ М.П. «__» _____ 20__ г.	_____ М.П. «__» _____ 20__ г.

Приложения к Договору:

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на земельный участок, предоставленный в аренду.

Расчет арендной платы.

Акт приема-передачи земельного участка.

Газета «Батайск официальный» зарегистрирована управлением по Южному Федеральному округу Федеральной службы по надзору за соблюдением законодательства в сфере массовых коммуникаций и охране культурного наследия.

Главный редактор
Толкачев Н.С.

0+

Свидетельство ПИ № ФС 10-5935 от 27 мая 2005 г.

Учредитель - Администрация г. Батайска.

Адрес редакции и издателя: 346880, г. Батайск, пл. Ленина, 3. Тираж 500 экз. Объем 40 полос.

Газета распространяется бесплатно.

Отпечатано: ООО «Смарт Медиа», 344002,

г. Ростов-на-Дону, ул. Донская, д. 12, офис 5-6.

Дата выхода в свет: 1.11.2023 г.