

ДОГОВОР
о комплексном развитии
незастроенной территории в Заельцовском районе
города Новосибирска Новосибирской области

г. Новосибирск

«___» _____ 2025 г.

Акционерное общество «Агентство развития жилищного строительства Новосибирской области» в лице генерального директора Рафаеляна Ашота Вардкесовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Оператор», с одной стороны, и _____ в лице _____, действующего на основании _____, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», а по отдельности – «Сторона», по результатам проведенных торгов на право заключения договора о комплексном развитии незастроенной территории в Заельцовском районе города Новосибирска Новосибирской области (протокол от ____ № ____) заключили настоящий договор о комплексном развитии незастроенной территории в Заельцовском районе города Новосибирска Новосибирской области (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Настоящий Договор предусматривает распределение обязательств его Сторон при выполнении мероприятий, направленных на реализацию решения о комплексном развитии незастроенной территории в Заельцовском районе города Новосибирска Новосибирской области, принятого постановлением Правительства Новосибирской области от 09.09.2025 № 421-п (далее – территория, подлежащая комплексному развитию, решение о КРТ) (приложение № 1 к Договору), в отношении территории, подлежащей комплексному развитию, общей площадью 78 289 кв. м, по адресу: Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, Заельцовский район, ул. Аэропорт.

Территория, подлежащая комплексному развитию, включает земельные участки с кадастровыми номерами 54:35:033735:761, 54:35:033735:763, государственная собственность на которые не разграничена (далее – земельные участки).

Информация о границах земельных участков, а также содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости виды разрешенного использования земельных участков, ограничения использования, обременения прав, сведения о зонах с особыми условиями использования территории, установленные в отношении земельных участков, указаны в выписках из Единого государственного реестра недвижимости (приложение № 2 к Договору).

1.2. Реализация решения о КРТ, в том числе деятельность Сторон Договора в рамках его исполнения, осуществляется в соответствии с:

проектом планировки территории, ограниченной перспективным продолжением ул. Утренней, Красным проспектом, рекой 2-я Ельцовка, ул. Жуковского, 1-м Мочищенским шоссе, планируемой магистральной улицей

общегородского значения непрерывного движения, ул. Андреевской, в Заельцовском районе, утвержденным постановлением мэрии города Новосибирска от 06.07.2021 № 2262;

проектом планировки территории, ограниченной Красным проспектом, планируемой магистралью районного значения, проектируемой Ельцовской магистралью, планируемой магистральной улицей общегородского значения непрерывного движения, в Заельцовском и Калининском районах, утвержденным постановлением мэрии города Новосибирска от 12.09.2025 № 10312.

1.3. В границах земельного участка с кадастровым номером 54:35:033735:761 расположен самотечный коллектор от КГН до существующего заельцовского коллектора Д-1000 с кадастровым номером 54:00:000000:411.

Согласно информации, отраженной на чертеже градостроительного плана земельного участка, выданного 30.09.2025, в границах земельного участка с кадастровым номером 54:35:033735:763 расположены участки двух линейных объектов, установить назначение которых исходя из сведений градостроительного плана и Единого государственного реестра недвижимости не представляется возможным.

1.4. В границах территории, подлежащей комплексному развитию, Застройщиком осуществляется строительство многоквартирных жилых домов с максимальной площадью жилых помещений 195 722,5 кв. м, сетей инженерного обеспечения, улично-дорожной сети с выполнением примыканий к существующим автомобильным дорогам общего пользования.

1.5. За границами территории, подлежащей комплексному развитию, Застройщиком осуществляется строительство дошкольной образовательной организации вместимостью 180 мест (в квартале 122.01.02.01), корпуса общеобразовательной организации среднего общего образования вместимостью 350 мест (в квартале 122.01.02.02) в целях реализации положений проекта планировки территории, ограниченной Красным проспектом, планируемой магистралью районного значения, проектируемой Ельцовской магистралью, планируемой магистральной улицей общегородского значения непрерывного движения, в Заельцовском и Калининском районах, утвержденного постановлением мэрии города Новосибирска от 12.09.2025 № 10312.

2. Срок Договора

2.1. Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует по 31.12.2035.

2.2. Окончание срока действия Договора не освобождает Стороны от необходимости исполнения предусмотренных им обязательств, а также от ответственности за их неисполнение и ненадлежащее исполнение.

3. Плата за право заключения Договора

3.1. Размер платы за право заключения Договора определен по результатам торгов и составляет _____ руб. (сумма прописью), в том числе НДС.

Размер платы за право заключения Договора является твердым и изменению не подлежит.

3.2. В соответствии с требованиями пункта 33 Правил проведения торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 04.05.2021 № 701, плата за право заключения Договора внесена Застройщиком до его заключения.

3.3. Задаток в размере 1 000 000 руб. (один миллион рублей), в том числе НДС, внесенный Застройщиком (дата), засчитан в счет платы за право заключения Договора.

4. Порядок передачи Земельного участка Застройщику

4.1. Земельные участки в границах территории, подлежащей комплексному развитию, передаются Оператором Застройщику в субаренду. Договор субаренды земельного участка заключается между Оператором и Застройщиком в течение одного месяца со дня передачи его Оператору в аренду.

4.2. Договор субаренды Земельного участка заключается на срок действия соответствующего Договора аренды.

4.3. Размер субарендной платы по договору субаренды земельного участка устанавливается равным арендной плате по соответствующему договору аренды, увеличенной на размер налога на добавленную стоимость.

4.4. Застройщик не вправе уступать принадлежащее ему право субаренды земельного участка.

4.5. Прекращение действия настоящего Договора влечет прекращение права субаренды Застройщика на земельный участок, а также прекращение соответствующего договора субаренды.

5. Права и обязанности Оператора

5.1. Оператор обязан:

5.1.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

5.1.2. Обратиться в мэрию города Новосибирска по вопросу предоставления земельных участков, расположенных в границах территории, подлежащей комплексному развитию, в аренду в течение одного месяца со дня заключения настоящего Договора.

5.1.3. В течение одного месяца со дня передачи земельного участка в аренду Оператору передать его в субаренду Застройщику.

5.1.4. В соответствии с пунктом 9 постановления Правительства Новосибирской области от 09.09.2025 № 421-п «О комплексном развитии незастроенной территории в Засельцовском районе города Новосибирска Новосибирской области» обеспечивать восстановление прав граждан, пострадавших от действий застройщиков, не исполнивших свои обязательства по

передаче жилых помещений перед гражданами, вложившими денежные средства в строительство многоквартирных домов на территории Новосибирской области, путем внесения денежных средств на завершение строительства многоквартирного дома, застройщик которого не исполнил свои обязательства по передаче жилых помещений гражданам, вложившим денежные средства в строительство многоквартирного дома на территории Новосибирской области, в размере 90% платы за право заключения Договора, уменьшенной на сумму исчисленных в связи с заключением Договора налога на добавленную стоимость, налога на прибыль.

5.1.5. Предоставлять Застройщику имеющуюся в распоряжении Оператора информацию и документы, необходимые для выполнения Застройщиком условий Договора.

5.1.6. Оказывать содействие и консультационную помощь Застройщику при реализации им обязанностей по Договору, в том числе в целях получения необходимых разрешительных документов.

5.1.7. Своевременно в письменном виде извещать Застройщика об изменении юридических и финансовых реквизитов.

5.2. Оператор не вправе вмешиваться в хозяйственную деятельность Застройщика, если она не противоречит условиям Договора.

6. Права и обязанности Застройщика

6.1. Застройщик обязан:

6.1.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

6.1.2. Обеспечивать выполнение кадастровых работ для образования земельных участков и постановку земельных участков на государственный кадастровый учет (при необходимости).

6.1.3. До истечения срока договора субаренды осуществить строительство и ввод в эксплуатацию многоквартирных жилых домов с максимальной площадью жилых помещений, предусмотренной пунктом 1.4 Договора.

На первых этажах многоквартирных домов, подлежащих строительству на земельных участках, должны быть размещены нежилые помещения. Соотношение общей площади жилых и нежилых помещений в указанных многоквартирных домах определяется Застройщиком самостоятельно с учетом требований градостроительных регламентов.

6.1.4. Осуществить строительство внутриплощадочных сетей инженерного обеспечения.

6.1.5. Осуществить строительство внутриплощадочной улично-дорожной сети с выполнением примыканий к существующим автомобильным дорогам общего пользования.

6.1.6. Выполнить благоустройство территории, подлежащей комплексному развитию, в соответствии с Правилами благоустройства территории города Новосибирска, утвержденными решением Совета депутатов города Новосибирска от 27.09.2017 № 469, в том числе обеспечить наличие твердых видов покрытия проездов, различных видов покрытия площадок, элементов сопряжения

поверхностей, оборудование площадок, элементов озеленения, размещение урн, контейнеров для мусора, осветительного оборудования.

6.1.7. За границами территории, подлежащей комплексному развитию, осуществить строительство дошкольной образовательной организации вместимостью 180 мест (в квартале 122.01.02.01), корпуса общеобразовательной организации среднего общего образования вместимостью 350 мест (в квартале 122.01.02.02) в целях реализации положений проекта планировки территории, ограниченной Красным проспектом, планируемой магистралью районного значения, проектируемой Ельцовской магистралью, планируемой магистральной улицей общегородского значения непрерывного движения, в Заельцовском и Калининском районах, утвержденного постановлением мэрии города Новосибирска от 12.09.2025 № 10312.

6.1.8. При исполнении настоящего Договора, в том числе осуществлении строительства, соблюдать, а также обеспечивать соблюдение привлекаемыми к своей деятельности лицами требований нормативных правовых актов Российской Федерации, Новосибирской области, муниципальных нормативных правовых актов города Новосибирска, в том числе Правил землепользования и застройки города Новосибирска, включая градостроительные регламенты, Проекта планировки территории, а также строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил и нормативов.

6.1.9. При необходимости обеспечить вынос или переустройство объектов, указанных в пункте 1.3 Договора, с согласия и после получения информации эксплуатирующей организации о выводе их из эксплуатации. В случае выноса или переустройства инженерных сетей получить технические условия у собственников (эксплуатирующих организаций) инженерных сетей.

6.1.10. Обеспечить доступ на земельные участки представителям Оператора, органов государственного земельного надзора, муниципального земельного контроля по их требованию в соответствии с действующими нормативными правовыми актами.

6.1.11. Обеспечить допуск представителей собственников линейных объектов или представителей организаций, осуществляющих эксплуатацию линейных объектов, расположенных на земельных участках, в целях обеспечения их безопасности в порядке, определенном Оператором и собственниками (эксплуатирующими организациями) указанных объектов.

6.1.12. По обращению Оператора предоставлять информацию об объеме инвестиций, направленных на освоение земельных участков, в том числе на строительство, а также иную информацию, требуемую для предоставления Оператором в органы публичной власти, в порядке и сроки, предусмотренные таким обращением.

6.1.13. Письменно уведомлять Оператора об изменении своих юридических и банковских реквизитов в течение 10 календарных дней со дня таких изменений.

6.2. Застройщик не вправе передавать свои права и обязанности, предусмотренные Договором, иному лицу.

6.3. Застройщик вправе:

6.3.1. Использовать земельные участки в соответствии с видами разрешенного использования земельных участков.

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

7. Существенные условия Договора

7.1. Стороны согласовали, что исполнение Застройщиком обязательств, предусмотренных подпунктами 6.1.3 – 6.1.8 Договора, является его существенными условиями.

8. Ответственность Сторон

8.1. За нарушение условий Договора Стороны несут ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

8.2. Каждая из Сторон вправе потребовать возмещения убытков, причиненных неисполнением или ненадлежащим исполнением обязанностей другой Стороны по Договору.

8.3. Оператор не несет ответственность за возможные убытки Застройщика, вызванные возможными ограничениями использования Земельного участка, сведения о которых отсутствуют в Едином государственном реестре недвижимости, а также возможными недостатками Земельного участка, о которых не могло быть известно Оператору.

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

9. Изменение и расторжение Договора

9.1. Изменения, дополнения и поправки к Договору будут действительны только тогда, когда они сделаны в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон, за исключением случаев, когда в соответствии с условиями Договора изменения вносятся Оператором в одностороннем порядке путем направления уведомления.

9.2. Договор может быть досрочно расторгнут по инициативе Оператора в судебном порядке в случае неисполнения или нарушения Застройщиком условий Договора, согласованных Сторонами как существенные.

9.3. В случае досрочного расторжения Договора по инициативе или по вине Застройщика денежные средства, внесенные ко дню расторжения Договора в качестве платы за право заключения Договора возврату не подлежат.

10. Рассмотрение споров

10.1. Все споры, связанные с Договором, Стороны разрешают с соблюдением обязательного досудебного претензионного порядка урегулирования споров.

10.2. Сторона, имеющая к другой Стороне требование в связи с Договором, в том числе в связи с его заключением, исполнением, нарушением, прекращением его действия (в том числе расторжением, включая односторонний отказ) или его недействительностью, обязана до обращения с этим требованием в суд направить другой Стороне письменную претензию с указанием этого требования и приложением удостоверенных ею копий документов, обосновывающих это требование, отсутствующих у другой Стороны.

10.3. Сторона обязана рассмотреть полученную претензию и в течение 10 рабочих дней со дня получения претензии со всеми необходимыми приложениями уведомить другую Сторону о результатах ее рассмотрения в письменной форме.

10.4. Все споры между Сторонами, связанные с Договором, в том числе в связи с его заключением, исполнением, нарушением, прекращением его действия (в том числе расторжением, включая односторонний отказ), его недействительностью, подлежат разрешению Арбитражным судом Новосибирской области.

11. Антикоррупционная оговорка

11.1. При исполнении своих обязательств по Договору Стороны, их работники не выплачивают, не предлагают выплатить и не разрешают выплату каких-либо денежных средств или ценностей, прямо или косвенно, любым лицам, для оказания влияния на действия или решения этих лиц с целью получить какие-либо неправомерные преимущества или достигнуть иные неправомерные цели.

При исполнении своих обязательств по Договору Стороны, их работники не осуществляют действия, квалифицируемые применимым для целей Договора законодательством как дача или получение взятки, коммерческий подкуп, незаконное вознаграждение, злоупотребление полномочиями, а также действия, нарушающие требования применимого законодательства и международных актов о противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем.

11.2. В случае возникновения у Стороны подозрений, что произошло или может произойти нарушение каких-либо положений пункта 11.1 Договора, соответствующая Сторона обязуется уведомить другую Сторону в письменной форме. В письменном уведомлении Сторона обязана сослаться на факты или предоставить материалы, достоверно подтверждающие или дающие основание предполагать, что произошло или может произойти нарушение каких-либо положений пункта 11.1 Договора другой Стороной, ее работниками, выражающееся в действиях, квалифицируемых применимым законодательством как дача или получение взятки, коммерческий подкуп, незаконное вознаграждение, злоупотребление полномочиями, а также действиях, нарушающих требования применимого законодательства и международных актов о противодействии

легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем. После получения письменного уведомления Сторона, в адрес которой оно направлено, направляет подтверждение, что нарушения не произошло или не произойдет. Это подтверждение должно быть направлено в течение 10 календарных дней со дня получения письменного уведомления.

11.3. В случае нарушения одной Стороной обязательств воздерживаться от действий, указанных в пункте 11.1 Договора, другая Сторона имеет право расторгнуть Договор в одностороннем внесудебном порядке, направив письменное уведомление о расторжении. Договор считается расторгнутым по истечении 10 календарных дней со дня получения Стороной соответствующего письменного уведомления о расторжении Договора. Сторона, по инициативе которой был расторгнут Договор, в соответствии с положениями настоящего пункта, вправе требовать возмещения реального ущерба, возникшего в результате такого расторжения Договора. Срок возмещения ущерба составляет 10 календарных дней со дня получения соответствующего требования Стороны, по инициативе которой был расторгнут Договор.

12. Заключительные положения

12.1. Стороны согласовали, что отправка корреспонденции (писем, запросов, ответов и иных документов, в том числе образов документов) на адреса электронной почты, указанные в разделе 13 Договора, является надлежащим и достаточным способом обмена корреспонденцией. Доказательством получения электронного письма Стороной является отчет почтового сервера или почтового клиента другой Стороны о доставке письма.

12.2. Договор составлен на 8 листах и подписан Сторонами в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

12.3. Неотъемлемыми частями Договора являются следующие приложения:

Приложение № 1 – копии постановлений Правительства Новосибирской области от 09.09.2025 № 421-п «О комплексном развитии незастроенной территории в Заельцовском районе города Новосибирска Новосибирской области», от, *** № *** (Решение о КРТ);

Приложение № 2 – копии выписок из ЕГРН об объектах недвижимости (земельных участках);

Приложение № 3 – градостроительные планы земельных участков.

13. Адреса и реквизиты Сторон

Оператор:

Акционерное общество «Агентство
развития жилищного строительства
Новосибирской области»
ИНН: 5406570272
КПП: 540601001

Застройщик:

ОГРН: 1105406015835

Расчетный счет: 40702810704000002110

Банк: Банк «Левобережный» (ПАО)

БИК: 045004850

Корр. счет: 30101810100000000850

Место нахождения: 630007, г. Новосибирск,
ул. Коммунистическая, 40, оф. 601

Адрес для корреспонденции: 630007,
г. Новосибирск, ул. Коммунистическая, 40,
оф. 601

Электронная почта: args@args-nsk.ru

Телефон: +7(383)209-01-87

Генеральный директор

_____/А. В. Рафаелян
М. П.