



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

РАСПОРЯЖЕНИЕ

24.05.2024

г. Оренбург

№ 8-р

О проведении конкурса на право заключения договора о комплексном развитии незастроенной территории площадью 38,4 га в границах земельного участка с кадастровым номером 56:44:0201001:648

В соответствии со статьей 69 Градостроительного кодекса Российской Федерации, постановлением Правительства Российской Федерации от 04.05.2021 № 701 «Об утверждении Правил проведения торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории, Правил определения начальной цены торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории при принятии решения о комплексном развитии территории Правительством Российской Федерации и Правил заключения договора о комплексном развитии территории посредством проведения торгов в электронной форме», постановлением Правительства Оренбургской области от 21.10.2021 № 977-пп «Об утверждении Порядка определения начальной цены торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории при принятии решения о комплексном развитии территории Правительством Оренбургской области или главой администрации муниципального образования Оренбургской области» (в редакции постановления Правительства Оренбургской области от 08.09.2022 № 966-пп), распоряжением министерства архитектуры и пространственно-градостроительного развития Оренбургской области от 19.04.2024 № 6-р «О принятии решения о комплексном развитии незастроенной территории площадью 38,4 га в границах земельного участка с кадастровым номером 56:44:0201001:648»:

1. Провести конкурс в электронной форме на право заключения договора о комплексном развитии незастроенной территории площадью 38,4 га в границах земельного участка с кадастровым номером 56:44:0201001:648.

Предмет конкурса: право заключения договора о комплексном развитии незастроенной территории площадью 38,4 га в границах земельного участка с кадастровым номером 56:44:0201001:648.

2. Установить конкурсные условия, метод (способ) и критерии оценки и сравнения предложений участников конкурса на право заключения договора

о комплексном развитии незастроенной территории, указанной в пункте 1 настоящего распоряжения, согласно Приложению № 1 к настоящему распоряжению.

3. Определить начальную цену на право заключения договора о комплексном развитии незастроенной территории в размере 464 174 (четыриста шестьдесят четыре тысячи сто семьдесят четыре) рубля 45 копеек без учета НДС.

4. Установить обязательным условием участия в конкурсе внесение задатка в размере 232 087 (двести тридцать две тысячи восемьдесят семь) рублей 22 копейки, что составляет 50 % от начальной цены на право заключения договора о комплексном развитии незастроенной территории.

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

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

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

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

9. Настоящее распоряжение подлежит опубликованию на Портале официального опубликования нормативных правовых актов Оренбургской области и органов исполнительной власти Оренбургской области www.pravo.org.ru и размещению на сайте министерства архитектуры и пространственно-градостроительного развития Оренбургской области в сети «Интернет» в течение десяти дней со дня подписания.

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

11. Контроль за исполнением настоящего распоряжения оставляю за собой.

Первый
заместитель министра



М.В. Стручкова

Приложение № 1
к распоряжению министерства
архитектуры и пространственно -
градостроительного развития
Оренбургской области
от 14.05.2024 № 8-р

**Конкурсные условия, метод (способ) и критерии оценки и сравнения
предложений участников торгов на право заключения договора о
комплексном развитии незастроенной территории площадью 38,4 га в
границах земельного участка с кадастровым номером 56:44:0201001:648**

Конкурсными условиями являются:

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

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

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

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

Критерии оценки:

№ п/п	Критерий конкурса	Начальное значение критерия конкурса	Предел изменения начального значения критерия конкурса	Требование к изменению начального значения критерия конкурса	Коэффициент значимости критерия конкурса
1.	Минимальный объем предусмотренного договором о комплексном развитии территории финансирования работ, подлежащих выполнению лицом, с которым договор о комплексном развитии территории должен	$A_{min} = 19\,409\,147\,352$ руб. (68 712 руб. * 282 471 кв. м.) Начальное значение рассчитано путем умножения показателя средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по Оренбургской области на II квартал 2024 года* на	A_{max} не установлено	увеличение до значения A_{max}	$k1=0,4$

	быть заключен по результатам торгов	планируемый объем строительства жилого фонда, указанного в решении о комплексном развитии территории в силу части 6 статьи 69 Градостроительного кодекса Российской Федерации. * Приказ Минстроя России от 12.03.2024 № 174/пр			
2.	Предельный срок выполнения работ по договору о комплексном развитии территории, который будет заключен по результатам торгов, (мес.)	$V_{max} = 96$ месяца с даты заключения договора	$V_{min} = 72$ месяца с даты заключения договора	уменьшение до значения V_{min}	$k_2 = 0,2$
3.	Цена права на заключение договора о комплексном развитии территории	$C_{min} = 464\,174,45$ руб. (1,5 % кадастровой стоимости)	$C_{max} =$ не установлено	увеличение до значения C_{max}	$k_3 = 0,1$
4.	Размер и характеристики площади жилых и (или) нежилых помещений, создаваемых в соответствии с договором о комплексном развитии территории и подлежащих передаче в собственность субъекта РФ или муниципального образования.	$D_{min} = 1\%$ от предельного объема строительства, установленного распоряжением министерства архитектуры и пространственно-градостроительного развития Оренбургской области от 19.04.2024 № 6-р «О принятии решения о комплексном развитии незастроенной территории площадью 38,4 га в границах земельного участка с кадастровым номером 56:44:0201001:648»	$D_{max} =$ не установлено	увеличение до значения D_{max}	$k_4 = 0,3$

Метод (способ) оценки и сравнения предложений участников торгов

Оценка конкурсных предложений производится в баллах.

1. Общая оценка конкурсного предложения определяется по следующей формуле:

$$S_i = S1 + S2 + S3 + S4, \text{ где}$$

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

$S1$ - значение в баллах, присуждаемое i -му конкурсному предложению по критерию 1;

$S2$ - значение в баллах, присуждаемое i -му конкурсному предложению по критерию 2;

$S3$ - значение в баллах, присуждаемое i -му конкурсному предложению по критерию 3;

$S4$ - значение в баллах, присуждаемое i -му конкурсному предложению по критерию 4;

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

Прочие конкурсные предложения ранжируются по степени убывания их значений S_i .

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

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

$S1$ - значение в баллах, присуждаемое по i -му конкурсному предложению по указанному критерию конкурса;

$$S1 = 0,4 * (A_i / A_{\max} * 100), \text{ где}$$

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

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

0,4 - коэффициент значимости критерия 1.

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

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

$$S2 = 0,2 * (B_{\min} / B_i * 100) \text{ где,}$$

B_{\min} - значение критерия 2, минимальное среди конкурсных предложений участников конкурса в пределах, установленных параметрами критерия 2;

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

0,2 - коэффициент значимости критерия 2.

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

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

$$S3 = 0,1 * (C_i / C_{\max} * 100), \text{ где}$$

C_{\max} - значение критерия 3, максимальное среди конкурсных предложений участников конкурса в пределах, установленных параметрами критерия 3;

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

0,1 - коэффициент значимости критерия 3.

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

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

$$S4 = 0,3 * (D_i / D_{\max} * 100), \text{ где}$$

D_{\max} - значение критерия 4, максимальное среди конкурсных предложений участников конкурса в пределах, установленных параметрами критерия 4;

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

0,3 - коэффициент значимости критерия 4.

Приложение № 2
к распоряжению министерства
архитектуры и пространственно -
градостроительного развития
Оренбургской области
от 24.05.2024 № 8-р

КОНКУРСНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Электронный конкурс на право заключения договора о комплексном развитии незастроенной территории площадью 38,4 га в границах земельного участка с кадастровым номером 56:44:0201001:648.

г. Оренбург, 2024 г.

ИЗВЕЩЕНИЕ

о проведении открытого конкурса на право заключения договора о комплексном развитии незастроенной территории площадью 38,4 га в границах земельного участка с кадастровым номером 56:44:0201001:648.

1. Форма проведения торгов		
1.1.	Тип и способ проведения торгов:	Конкурс в электронной форме
1.2.	Форма (состав участников):	Открытый
1.3.	Способ (форма) подачи предложений:	Открытый
2. Наименование органа, принявшего решение о комплексном развитии незастроенной территории, распоряжение о проведении конкурса на право заключения договора о комплексном развитии территории, реквизиты указанных правовых актов		
2.1.	Орган государственной власти субъекта РФ, принявший решение о комплексном развитии незастроенной территории:	Министерство архитектуры и пространственно-градостроительного развития Оренбургской области, в соответствии с пунктом 7 части 1 статьи 2 Закона Оренбургской области от 24.12.2020 № 2564/720-VI-O3 «О перераспределении отдельных полномочий в области градостроительной деятельности между органами местного самоуправления муниципального образования город Оренбург Оренбургской области и органами государственной власти Оренбургской области», пунктом 49 постановления Правительства Оренбургской области от 29.03.2021 № 200-пн «Об утверждении положения о реализации органами исполнительной власти Оренбургской области отдельных полномочий в области градостроительной деятельности, перераспределенных Законом Оренбургской области «О перераспределении отдельных полномочий в области градостроительной деятельности между органами местного самоуправления муниципального образования город Оренбург Оренбургской области и органами государственной власти Оренбургской области»
2.2.	Реквизиты решения о комплексном развитии территории:	Распоряжение от 19.04.2024 № 6-р «О принятии решения о комплексном развитии незастроенной территории площадью 38,4 га в границах земельного участка с кадастровым номером 56:44:0201001:648»
2.3.	Реквизиты распоряжения о проведении конкурса на право заключения договора о комплексном развитии территории:	Распоряжение от __. __. __ № __ «О проведении конкурса на право заключения договора о комплексном развитии незастроенной территории площадью 38,4 га в границах земельного участка с кадастровым номером 56:44:0201001:648»
3. Предмет торгов		
3.1.	Местоположение и границы территории, в отношении которой проводится конкурс на право заключения	лот № 1: земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, виды разрешенного использования: жилищное строительство (коды 2.1, 2.5, 2.6, 2.7 приложения к приказу Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении

	договора о комплексном развитии территории:	классификатора видов разрешенного использования земельных участков», группы 1, 2, 5, 7, 17 приложения № 9 к постановлению администрации города Оренбурга от 29.11.2016 № 3698-п «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель, входящих в состав территории муниципального образования «город Оренбург»), площадь: 384314 +/- 217 кв. м, местоположение: Российская Федерация, Оренбургская область, город Оренбург городской округ, город Оренбург, земельный участок расположен в юго-восточной части кадастрового квартала 56:44:0201001, кадастровый номер: 56:44:0201001:648.
3.2.	Объекты недвижимости расположенные в пределах территории, в отношении которой проводится конкурс на право заключения договора о комплексном развитии территории:	Данные об объектах недвижимости, расположенных в пределах земельного участка, отсутствуют.
3.3.	Перечень и содержание ограничений использования, обременений прав, содержащихся в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества, реестре сведений о границах зон с особыми условиями использования территорий Единого государственного реестра недвижимости, на земельные участки, объекты недвижимого имущества, расположенные в границах территории, в отношении которой проводится конкурс на право заключения договора о комплексном развитии территории	<p>1. Публичный сервитут, установлен в интересах ПАО «Россети Волга» сроком на 49 лет, реестровый номер границы: 56:00-6.1165, вид объекта реестра границ: зона с особыми условиями использования территории, вид зоны по документу: зона публичного сервитута объекта электросетевого хозяйства регионального значения: «ВЛ-110 кВ Ростоши-Аэропорт», тип зоны: зона публичного сервитута.</p> <p>2. Охранная зона, реестровый номер границы: 56:44-6.927, вид объекта реестра границ: зона с особыми условиями использования территории, вид зоны по документу: зона с особыми условиями использования территорий - охранная зона одноцепной ВЛ-110 кВ «Степная-Ростоши» г. Оренбург Оренбургской области, тип зоны: охранная зона инженерных коммуникаций.</p> <p>3. Охранная зона, реестровый номер границы: 56:00-6.242, вид объекта реестра границ: зона с особыми условиями использования территории, вид зоны по документу: охранная зона объектов электросетевого хозяйства ВЛ-110 кВ «Ростоши-Аэропорт» Оренбургский район, г. Оренбург, тип зоны: охранная зона инженерных коммуникаций.</p>
4. Информация о собственнике земельного участка, объектов недвижимости, расположенных в его пределах.		
4.1.	Наименование:	Государственная собственность на земельный участок не разграничена
5. Организатор торгов		
5.1.	Ответственное лицо за проведение торгов (далее - Организатор):	Министерство архитектуры и пространственно-градостроительного развития Оренбургской области

5.2.	Место нахождения:	460015, Российская Федерация, Оренбургская область, г. Оренбург, ул. 9 января, д. 62
5.3.	Почтовый адрес:	460015, Российская Федерация, Оренбургская область, г. Оренбург, ул. 9 января, д. 62
5.4.	Адрес электронной почты:	office19@mail.orb.ru
5.5.	Контактные лица:	+7 (3532) 37-00-57 (доб. 109) Рыбов Петр Александрович
6. Методы (способы) и критерии оценки и сравнения организатором торгов предложений участников торгов о выполнении ими конкурсных условий:		
6.1.	Минимальный объем предусмотренного договором о комплексном развитии территории финансирования работ, подлежащих выполнению лицом, с которым договор о комплексном развитии территории должен быть заключен по результатам торгов:	19 409 147 352 (девятнадцать миллиардов четыреста девять миллионов сто сорок семь тысяч триста пятьдесят два) рубля 00 копеек
6.2.	Предельный срок выполнения работ по договору о комплексном развитии территории, который будет заключен по результатам торгов (мес.):	96 месяцев, но не менее 72 месяцев
6.3.	Цена права на заключение договора о комплексном развитии территории:	464 174 (четыреста шестьдесят четыре тысячи сто семьдесят четыре) рубля 45 копеек без учета НДС
6.4.	Размер и характеристики площади жилых и (или) нежилых помещений, создаваемых в соответствии с договором о комплексном развитии территории и подлежащих передаче в собственность субъекта РФ или муниципального образования:	1 % от предельного объема строительства, установленного распоряжением министерства архитектуры и пространственно-градостроительного развития Оренбургской области от 19.04.2024 № 6-р «О принятии решения о комплексном развитии незастроенной территории площадью 38,4 га в границах земельного участка с кадастровым номером 56:44:0201001:648»
6.5.	Метод (способ) оценки и сравнения предложений участников торгов	Согласно Приложению № 1 к распоряжению от _____ № ____
6.6.	Условие о задатке:	<p>Данное сообщение является публичной офертой для заключения договора о задатке в соответствии со статьей 437 Гражданского кодекса Российской Федерации. Подача Претендентом заявки и перечисление задатка являются акцептом, после чего договор о задатке считается заключенным в письменной форме.</p> <p>Для участия в конкурсе Претендент вносит задаток в полном объеме на расчетный счет оператора торговой площадки.</p>

		<p>Задаток перечисляется непосредственно Претендентом, подающим заявку. Задаток от третьего лица не принимается.</p> <p>Задаток служит обеспечением исполнения обязательства Победителя, либо иного лица, имеющего право на заключение договора о комплексном развитии территории.</p> <p>При уклонении или отказе Победителя, либо иного лица, имеющего право на заключение договора о комплексном развитии территории от заключения в установленный срок такого договора, результаты конкурса аннулируются, Победитель утрачивает право на заключение указанного договора, задаток ему не возвращается.</p>
6.7.	Размер задатка:	232 087 (двести тридцать две тысячи восемьдесят семь) рублей 22 копейки
6.8.	Реквизиты для перечисления задатка:	Представляются оператором торговой площадки.
6.9.	Срок перечисления задатка:	Задаток в размере, указанном в настоящей конкурсной документации, должен быть внесен Участником на счет оператора торговой площадки не позднее даты и времени окончания приема заявок на участие в торгах.
6.10.	Возврат задатка:	<p>Лицам, перечислившим задаток для участия в конкурсе, денежные средства возвращаются в следующем порядке:</p> <ul style="list-style-type: none"> а) участникам торгов, за исключением его победителя, - в течение 5 рабочих дней со дня подведения итогов конкурса; б) претендентам, не допущенным к участию в торгах, - в течение 5 рабочих дней со дня подписания протокола приема заявок на участие в торгах; в) заявителям, отзывавшим заявку на участие в торгах до дня окончания срока приема заявок, - в течении 5 рабочих дней со дня получения уведомления об отзыве заявки. <p>Задаток также подлежит возврату в случае признания торгов несостоявшимся.</p>
7. Срок и порядок подачи заявок на участие в торгах		
7.1.	Дата и время начала приема заявок:	_____ в 09:00 ч. (время московское)
7.2.	Дата и время завершения приема заявок:	_____ до 09:00 ч. (время московское)
7.3.	Порядок подачи:	<p>Заявка на участие в конкурсе должна быть подана в электронной форме на электронной торговой площадке в соответствии с Регламентом Универсальной торговой платформы «Сбербанк – АСТ» и Регламентом Торговой секции «Приватизация, аренда и продажа прав».</p> <p>Перечень документов, которые должны быть приложены к заявке, изложен в части 3 раздела «Условия проведения конкурса» настоящей конкурсной документации.</p>
7.4.	Порядок и срок отзыва заявок на участие в торгах, порядок и срок внесения изменений в такие заявки	<p>Заявитель (участник) вправе не позднее дня окончания приема заявок на участие в конкурсе отозвать заявку путем направления уведомления об отзыве заявки на электронную площадку или внести изменения в заявку посредством функционала электронной площадки. В случае отзыва заявки на участие в конкурсе уведомление об отзыве заявки вместе с заявкой на участие в конкурсе в течение одного часа поступает в личный кабинет организатора торгов, о чем</p>

		заявителю (участнику конкурса), отозвавшему свою заявку на участие в конкурсе, направляется соответствующее уведомление.
8. Сроки рассмотрения заявок		
8.1.	Время и дата рассмотрения заявок:	не позднее ____ до 09:00 ч. (время московское)
8.2.	Оформление протокола рассмотрения заявок:	Порядок оформления и размещения протокола рассмотрения заявок установлен частью 6 раздела «Условия проведения конкурса» настоящей конкурсной документации.
9. Место, дата и порядок проведения конкурса		
9.1.	Дата и время начала конкурса:	____ в 09:00 ч. (время московское)
9.2.	Место проведения конкурса:	Электронная торговая площадка http://utp.sberbank-ast.ru/
9.3.	Порядок проведения конкурса (правила проведения торгов в электронной форме)	Конкурс проводится в электронной форме на электронной торговой площадке в порядке, предусмотренном статьями 447 – 449 Гражданского кодекса Российской Федерации, главой X Градостроительного кодекса Российской Федерации, постановлением Правительства Российской Федерации от 04.05.2021 № 701 «Об утверждении Правил проведения торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории, Правил определения начальной цены торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории при принятии решения о комплексном развитии территории Правительством Российской Федерации и Правил заключения договора о комплексном развитии территории посредством проведения торгов в электронной форме», распоряжением министерства архитектуры и пространственно-градостроительного развития Оренбургской области от 19.04.2024 № 6-р «О принятии решения о комплексном развитии незастроенной территории площадью 38,4 га в границах земельного участка с кадастровым номером 56:44:0201001:648», распоряжением министерства архитектуры и пространственно-градостроительного развития Оренбургской области от ____ № ____ «О проведении конкурса на право заключения договора о комплексном развитии незастроенной территории площадью 38,4 га в границах земельного участка с кадастровым номером 56:44:0201001:648».
9.4.	Победитель конкурса:	<p>Победителем конкурса признается участник торгов, предложения которого об исполнении конкурсных условий были признаны наилучшими по сравнению с указанными в извещении о проведении торгов конкурсными условиями и предложениями других участников торгов.</p> <p>В случае отказа или уклонения победителя конкурса от заключения договора о комплексном развитии территории такой договор подлежит заключению с участником конкурса, конкурсные предложения которого по результатам оценки непосредственно следуют за предложениями победителя конкурса.</p> <p>В случае если конкурс был признан несостоявшимся по причине участия в нем единственного участника,</p>

		организатор торгов в течение 10 дней со дня оформления протокола о результатах конкурса обязан направить предложение о заключении договора о комплексном развитии территории единственному участнику конкурса.
9.5.	Срок заключения договора о комплексном развитии территории:	Экземпляр подписанного победителем конкурса договора о комплексном развитии территории должен быть направлен организатору торгов не позднее 30-го рабочего дня со дня оформления протокола о результатах конкурса.
9.6.	Реквизиты для перечисления оплаты по договору:	Отделение Оренбург Банка России/УФК по Оренбургской области, г. Оренбург БИК 015354008 Счет 03100643000000015300 К/счет 40102810545370000045 ИНН 5610237666 КПП 561001001 УФК по Оренбургской области (министерство архитектуры и пространственно-градостроительного развития Оренбургской области л/с 04532D05590) ОКТМО 53701000.
10. Порядок ознакомления с документацией, в т.ч. формами документов и условиями конкурса		
10.1.	Место размещения в сети «Интернет»:	Конкурсная документация находится в открытом доступе, начиная с даты размещения настоящей конкурсной документации на официальном сайте Российской Федерации https://torgi.gov.ru/new/ в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», а также на сайте http://utp.sberbank-ast.ru/ , раздел «Продажи», Торговая секция «Приватизация, аренда и продажа прав» и на официальном сайте министерства архитектуры и пространственно-градостроительного развития Оренбургской области https://minarch.orb.ru/ . Информацию о земельном участке, в границах которого расположена территория, подлежащая комплексному развитию, предмете договора можно также запросить у Организатора торгов, направив на электронную почту контактного лица, указанного в Извещении, запрос на предоставление сведений. Имеющаяся у Организатора торгов информация будет предоставлена Претенденту в течение трех рабочих дней с момента получения запроса.
10.2.	Порядок ознакомления с документацией:	В сети «Интернет» - в любое время с даты размещения.
10.3.	Осмотр территории:	Любое лицо вправе самостоятельно провести осмотр территории, подлежащей комплексному развитию. Ограничения доступа на территорию, подлежащую комплексному развитию отсутствуют.
11. Внесение изменений в конкурсную документацию и отказ от проведения конкурса		
11.1.	Отказ от проведения конкурса	Организатор торгов вправе отказаться от проведения торгов не позднее чем за 30 дней до дня проведения конкурса. Сообщение об отказе от проведения торгов размещается на сайтах: https://torgi.gov.ru/new/ , http://utp.sberbank-ast.ru/ , https://minarch.orb.ru/ .

Земельный участок, в границах которого расположена территория, подлежащая комплексному развитию, не обременен правами третьих лиц.

УСЛОВИЯ ПРОВЕДЕНИЯ КОНКУРСА

1. Общие положения

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Задаток

Для участия в аукционе Претендент вносит задаток в сумме 232 087 (двести тридцать две тысячи восемьдесят семь) рублей 22 копейки без учета НДС на счет

оператора торговой площадки, который в соответствии с конкурсной документацией засчитывается в счет оплаты цены права на заключение договора о комплексном развитии территории (конкурсное условие).

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

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

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

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

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

2) выписка из Единого государственного реестра юридических лиц;

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

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

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

4) документы, подтверждающие отсутствие у участника торгов недоимки по налогам, сборам, задолженности по иным обязательным платежам в бюджеты бюджетной системы Российской Федерации (за исключением сумм, на которые предоставлены отсрочка, рассрочка, инвестиционный налоговый кредит в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах, которые реструктурированы в соответствии с законодательством Российской

Федерации, по которым имеется вступившее в законную силу решение суда о признании обязанности участника торгов по уплате этих сумм исполненной или которые признаны безнадежными к взысканию в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах) за прошедший календарный год, размер которых на последнюю отчетную дату равен совокупному размеру требований к должнику - юридическому лицу или превышает его, что является условием для возбуждения производства по делу о банкротстве в соответствии с Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)»;

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

Участник торгов считается соответствующим установленному требованию в случае, если им в установленном порядке подано заявление об обжаловании указанных недоимки, задолженности и решение по такому заявлению не принято либо не истек установленный законодательством Российской Федерации срок обжалования указанных недоимки, задолженности. Такое правило не применяется в случаях, предусмотренных Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)»;

5) документы, подтверждающие полномочия представителя участника торгов;

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

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

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

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

4. Порядок подачи заявки на участие в торгах

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

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

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

Претендент может подать только одну заявку.

5. Рассмотрение и допуск заявок

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

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

Претендент не допускается к участию в конкурсе по следующим основаниям:

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

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

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

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

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

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

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

8) в реестр недобросовестных поставщиков, ведение которого осуществляется в соответствии с Федеральным законом «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», в реестр недобросовестных поставщиков

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

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

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

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

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

Перечень оснований отказа претенденту в участии в конкурсе является исчерпывающим.

Случаи признания торгов несостоявшимися:

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

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

3) только один заявитель допущен к участию в торгах.

6. Порядок проведения электронного конкурса.

1. Электронный конкурс проводится в соответствии с Регламентом торговой секции «Приватизация, аренда и продажа прав».

2. Конкурс проводится в день и время либо в период времени, указанный в извещении, путем ознакомления организатора процедуры с содержащимися в заявках участников конкурса конкурсными предложениями, сравнения их между собой и с конкурсными условиями. Победителем конкурса признается участник, конкурсные предложения которого по сравнению с конкурсными условиями и конкурсными предложениями других участников конкурса были признаны

организатором процедуры наилучшими в соответствии с используемым организатором процедуры методом (способом) оценки таких предложений.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13. В течение одного рабочего дня с даты размещения Организатором процедуры протокола об итогах Оператор направляет в банк информацию об участниках конкурса, за исключением победителя конкурса или единственного участника. Банк с момента получения указанной информации прекращает

блокирование денежных средства в размере задатка на специальных счетах таких участников конкурса.

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

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

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

7. Порядок заключения договора

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

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

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

8. Заключительные положения

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

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

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

Приложение № 1
к извещению о проведении
открытого конкурса

Заявка

на участие в открытом конкурсе на право заключения договора о комплексном развитии незастроенной территории площадью 38,4 га в границах земельного участка с кадастровым номером 56:44:0201001:648

от «__» _____ 20__ г.

№ _____

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

Конкурсное предложение

№	Критерии Конкурса	Параметры критериев Конкурса		
		Ед. измерения	Начальное значение	Предложение участника
1.	Минимальный объем предусмотренного договором о комплексном развитии территории финансирования работ, подлежащих выполнению лицом, с которым договор о комплексном развитии территории должен быть заключен по результатам торгов:	руб.	19 409 147 352	
2.	Предельный срок выполнения работ по договору о комплексном развитии территории, который будет заключен по результатам торгов	мес.	96	
3.	Цена права на заключение договора о комплексном развитии территории	руб.	464 174,45	
4.	Размер и характеристики площади жилых и (или) нежилых помещений, создаваемых в соответствии с договором о комплексном развитии территории и подлежащих передаче в собственность субъекта РФ или муниципального образования:	%	1	

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

Опись документов, представленных для участия в торгах

№	Наименование документа	Реквизиты документа	Количество страниц
Итого:			

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

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

_____, декларирует соответствие требованиям:

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

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

Приложение № 2
к извещению о проведении
открытого конкурса

Договор № __ о комплексном развитии незастроенной территории площадью 38,4 га
в границах земельного участка с кадастровым номером 56:44:0201001:648

г. Оренбург

«__» _____ 2024 г.

Министерство архитектуры и пространственно-градостроительного развития Оренбургской области, именуемое в дальнейшем «Министерство», в лице первого заместителя министра архитектуры и пространственно-градостроительного развития Стручковой Марии Владиславовны, действующей на основании Положения о министерстве архитектуры и пространственно-градостроительного развития Оренбургской области, утвержденного Указом Губернатора Оренбургской области от 29.12.2020 № 674-ук, машиночитаемой доверенности от 17.05.2024 № 0201240500000062901 (доверенности от 15.11.2023 № 43),

и выступающее с другой стороны:

(наименование организации), являющееся (победителем торгов, единственным участником торгов) на право заключения договора о комплексном развитии незастроенной территории площадью 38,4 га в границах земельного участка с кадастровым номером 56:44:0201001:648, в лице _____, действующего (-ей) на основании _____, именуемое в дальнейшем «Инвестор», при совместном упоминании именуемые «Стороны», в целях реализации решения о комплексном развитии незастроенной территории и в соответствии с пунктами 2, 3 части 8 статьи 66, статьями 68, 69 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Правилами заключения договора о комплексном развитии территории посредством проведения торгов в электронной форме, утверждёнными Постановлением Правительства РФ от 04.05.2021 № 701 «Об утверждении Правил проведения торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории, Правил определения начальной цены торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории при принятии решения о комплексном развитии территории Правительством Российской Федерации и Правил заключения договора о комплексном развитии территории посредством проведения торгов в электронной форме», на основании распоряжения министерства архитектуры и пространственно-градостроительного развития Оренбургской области от 19.04.2024 № 6-р «О принятии решения о комплексном развитии незастроенной территории площадью 38,4 га в границах земельного участка с кадастровым номером 56:44:0201001:648» (далее – Решение о КРТ), распоряжения министерства архитектуры и пространственно-градостроительного развития Оренбургской области от _____ № __-р «О проведении конкурса на право заключения договора о комплексном развитии незастроенной территории площадью 38,4 га в границах земельного участка с кадастровым номером 56:44:0201001:648» и протокола о результатах конкурса от _____ № __, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

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

1.2. Сведения о территории:

1.2.1. Территория расположена в Оренбургской области, городе Оренбурге, в границах земельного участка с кадастровым номером 56:44:0201001:648.

1.2.2. Сведения о местоположении, площади и границах территории комплексного развития представлены в Приложении № 1 к настоящему Договору.

1.3. Условия исполнения Договора:

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

1.3.2. Задаток, внесенный Инвестором для обеспечения заявки на участие в конкурсе на право заключения Договора в размере 50 % от начальной цены предмета конкурса, определяемой в соответствии с постановлением Правительства Оренбургской области от 21.10.2021 № 977-пп «Об утверждении Порядка определения начальной цены торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории при принятии решения о комплексном развитии территории Правительством Оренбургской области или главой администрации муниципального образования Оренбургской области» (далее – Задаток), в размере 232 087 (двести тридцать две тысячи восемьдесят семь) рублей 22 копейки засчитывается в счет предложенной цены такого права.

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

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

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

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

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

1.3.6. Предельный срок выполнения работ Инвестором по настоящему Договору – ___ (___) месяцев.

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

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. В рамках реализации настоящего Договора Инвестор обязуется:

2.1.1. Обратиться не позднее 10 (десяти) календарных дней с даты заключения Договора в уполномоченный орган с заявлением о предоставлении земельного участка с кадастровым номером 56:44:0201001:648 в аренду без проведения торгов лицу, с которым заключен договор о комплексном развитии территории, в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

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

2.1.2. Направить на согласование в Министерство не позднее 1 (одного) месяца с даты заключения Договора проект технического задания на подготовку проекта планировки и проекта межевания Территории (далее – ППТ и ПМТ).

2.1.3. Принять решение о подготовке ППТ и ПМТ в отношении Территории в течение 2 (двух) месяцев с даты заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 56:44:0201001:648 и уведомить Министерство о принятом решении не позднее 3 (трех) дней с даты его принятия.

2.1.4. Подготовить и обратиться в Министерство для утверждения ППТ и ПМТ в отношении Территории не позднее 3 (трех) месяцев с даты принятия решения о подготовке ППТ и ПМТ.

В ППТ должно быть предусмотрено размещение:

- жилой застройки;
- многоуровневого паркинга;
- двух детских дошкольных образовательных учреждений с количеством мест не менее 300 в каждом (далее – дошкольные образовательные организации);
- учреждения начального общего, основного общего и среднего общего образования вместимостью не менее 1135 мест (далее – общеобразовательная организация);
- физкультурно-оздоровительного комплекса;
- территории озеленения общего пользования (парка);
- дорог местного значения;
- сетей водоснабжения, водоотведения, тепло-, энергоснабжения (ко всем объектам), а также сетей газоснабжения (только к объектам социальной инфраструктуры).

В ПМТ должно быть предусмотрено формирование земельных участков под размещение указанных объектов.

При разработке ППТ следует учесть, что площадь застройки (процент застройки) зданиями-акцентами (здания, являющиеся ориентиром в городском пространстве, визуально выделяющимися среди основной застройки за счет повышенной этажности) не должна превышать 20 % площади квартала.

2.1.5. В соответствии с ППТ и ПМТ, утвержденными Министерством в установленном порядке, обеспечить образование земельных участков из земельного участка, находящегося в границах Территории, проведение их государственного кадастрового учета и установление границ таких земельных участков на местности.

2.1.6. Предоставить в Министерство до проведения экспертизы разработанную проектно-сметную документацию (далее – ПСД), а именно раздел: «Объемно-планировочные и архитектурные решения».

2.1.7. Осуществить по этапам согласно Плану-графику (Приложение № 9):

1) подготовку ПСД и получение разрешений на строительство объектов капитального строительства, предусмотренных утвержденными ППТ и ПМТ (за исключением общеобразовательной организации, физкультурно-оздоровительного комплекса);

2) строительство и ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства, территории озеленения общего пользования (парка), линейных объектов, объектов благоустройства, предусмотренных утвержденными ППТ и ПМТ (за исключением общеобразовательной организации, физкультурно-оздоровительного комплекса).

Перечень объектов капитального строительства, линейных объектов, подлежащих строительству в границах Территории, представлен в Приложении № 2 к настоящему Договору.

При подготовке ППТ, ПМТ, ПСД и строительстве необходимо выполнить условия, представленные в Приложениях № 3, 4 к настоящему Договору.

Этапы осуществления строительства объектов капитального строительства, линейных объектов указаны в Приложении № 5 к настоящему Договору.

Перечень дорог местного значения, подлежащих строительству в границах Территории, схема улично-дорожной сети представлены в Приложении № 6 к настоящему Договору.

2.1.8. При строительстве линейных объектов, инженерных сетей обеспечить их подведение к земельным участкам, сформированным под строительство общеобразовательной организации, физкультурно-оздоровительного комплекса.

2.1.9. Обеспечить работы по благоустройству (освещению, озеленению) в границах Территории, в том числе улично-дорожной сети, включая внутриквартальные проезды, в пределах срока, указанного в пункте 1.3.6 настоящего Договора, в соответствии с этапами строительства, установленными Планом-графиком (Приложение № 9).

Перечень видов работ по благоустройству территории, выполняемых лицом, заключившим договор, представлен в Приложении № 7 к настоящему Договору.

2.1.10. Ежеквартально представлять в адрес Министерства сведения о ходе выполнения Плана-графика (Приложение № 9), в форме отчета о реализации проектного финансирования, осуществляемого в рамках комплексного развития Территории.

Форма отчета о реализации проектного финансирования, осуществляемого в рамках комплексного развития Территории представлена в Приложении № 10 к настоящему Договору.

2.1.11. Передать в собственность Оренбургской области или муниципального образования «город Оренбург» безвозмездно вместе с необходимыми правоустанавливающими документами после получения разрешения на ввод в эксплуатацию благоустроенные жилые помещения, соответствующие требованиям, установленным законодательством Российской Федерации и Оренбургской области, которые, в том числе, могут быть предоставлены детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, лицам из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, по договорам найма специализированных жилых помещений в соответствии с Федеральным законом от 21.12.1996 № 159-ФЗ «О дополнительных гарантиях по социальной поддержке детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей», и (или) иные нежилые помещения общей площадью не менее __% от предельного объема строительства, определенного решением о комплексном развитии территории.

Передача указанных в настоящем пункте помещений, осуществляется Инвестором после окончания каждого этапа строительства в сроки, предусмотренные Планом-графиком (Приложение № 9).

Перечень помещений, подлежащих безвозмездной передаче в собственность Оренбургской области или муниципального образования «город Оренбург», порядок (условия) и срок передачи указанных помещений, устанавливается дополнительными соглашениями, определяющими порядок исполнения обязательств по настоящему Договору, которые заключаются Сторонами после окончания каждого этапа строительства.

2.1.12. В рамках исполнения пункта 2.1.11., в целях заключения указанных дополнительных соглашений, представить в Министерство в целях согласования перечень помещений, определенных для безвозмездной передачи в собственность Оренбургской области или муниципального образования «город Оренбург» на соответствующем этапе строительства, согласно Плану-графику (Приложение № 9) с указанием их характеристик, параметров и схемы расположения.

2.1.13. Подписать и представить в Министерство один экземпляр дополнительного соглашения, указанного в пункте 2.1.11 в срок не позднее одного месяца с даты его получения Инвестором от Министерства.

2.1.14. Исключить из договора аренды земельные участки, сформированные под строительство общеобразовательной организации, физкультурно-оздоровительного комплекса, после их регистрации и постановки на кадастровый учет.

2.1.15. Обеспечить регистрацию, постановку на кадастровый учет и безвозмездную передачу в собственность Оренбургской области или муниципального образования «город Оренбург» двух дошкольных образовательных организаций, территории озеленения общего пользования (парка), дорог местного значения, сетей водоснабжения, водоотведения, газо-, тепло-, энергоснабжения после окончания работ по их строительству и размещению.

2.1.16. При формировании объемно-планировочных и архитектурных решений, разработке ПСД учесть основные решения мастер-плана территории в городе Оренбурге (далее – Мастер-план), составленного с учетом методического документа «Стандарт комплексного развития территорий», разработанного в соответствии с федеральным

проектом «Жилье» национального проекта «Жилье и городская среда» и рекомендованного к реализации межведомственной комиссией по осуществлению контроля за ходом выполнения программы «Формирование комфортной городской среды в Оренбургской области» 15.12.2021.

Мастер-план территории в городе Оренбурге представлен в приложения № 8 к настоящему Договору.

2.1.17. Осуществить мероприятия, указанные в пунктах 2.1.1 – 2.1.15, в соответствии с Планом-графиком, приведенном в приложении № 9 к настоящему Договору.

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

2.2.1. На предоставление земельного участка с кадастровым номером 56:44:0201001:648 в аренду без проведения торгов в соответствии с земельным законодательством.

2.2.2. Привлекать к исполнению настоящего Договора иных лиц с возложением на них обязательств по выполнению определенного вида или отдельных этапов работ.

2.2.3. В одностороннем порядке отказаться от его исполнения в случае отказа или уклонения Министерства от исполнения обязательств, предусмотренных 2.4.2. настоящего Договора.

2.3. **Инвестор не вправе:**

2.3.1. Уступать принадлежащее ему право аренды земельного участка с кадастровым номером 56:44:0201001:648, а также право аренды на образованные из него в результате межевания земельные участки;

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

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

2.4.1. Согласовать в течении **15 (пятнадцати) дней** с даты поступления в Министерство проект технического задания на подготовку ППТ и ПМТ.

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

2.4.3. Согласовать перечень помещений, указанный в пункте 2.1.12 настоящего Договора в целях заключения дополнительного соглашения о передаче помещений.

2.4.4. Направить в адрес Инвестора в целях подписания три экземпляра проекта дополнительного соглашения о передаче помещений, указанных в пункте 2.1.12 настоящего Договора не позднее одного месяца с даты согласования данного перечня помещений.

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

2.5.1. Осуществлять контроль за ходом и сроком исполнения Инвестором мероприятий, предусмотренных Планом-графиком (Приложение № 9).

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

2.5.3. В одностороннем порядке отказаться от Договора в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств, предусмотренных пунктами 2.1.3, 2.1.4, 2.1.7, 2.1.11. – 2.1.15. настоящего Договора

3. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. СРОКИ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

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

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

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

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

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

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

4.2. Инвестор несет ответственность за нарушение обязательств по настоящему Договору в соответствии с распределением обязательств по настоящему Договору, в том числе по обязательствам, указанным в План-графике.

За действия (бездействие) лица (лиц), привлеченного Инвестором к исполнению настоящего Договора, в том числе с возложением на него обязательств по выполнению определенного вида или отдельных этапов работ либо по финансированию затрат, связанных с исполнением настоящего Договора, Инвестор отвечает, как за свои собственные действия (бездействие).

5. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

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

6. ФОРС-МАЖОР

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

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

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

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

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

7. ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА И РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

7.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в тексте настоящего Договора, будут разрешаться путем переговоров в соответствии с действующим законодательством.

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

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

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

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. Настоящий Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

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

В случае если реквизиты одной из Сторон изменились, и эта Сторона не уведомила об этом в порядке, установленном настоящим пунктом, другая Сторона Договора будет считаться добросовестно исполнившей свои обязательства, если исполнение или уведомление произведено этой Стороной по реквизитам, указанным в разделе 10 настоящего Договора.

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

9. ДОКУМЕНТЫ, ЯВЛЯЮЩИЕСЯ НЕОТЪЕМЛЕМОЙ ЧАСТЬЮ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

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

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

10. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

<p>Министерство архитектуры и пространственно-градостроительного развития Оренбургской области Юридический адрес: 460015 г. Оренбург, ул. 9 Января, 62 Отделение Оренбург Банка России//УФК по Оренбургской области, г. Оренбург БИК 015354008 Счет 031006430000000015300 К/счет 40102810545370000045 ИНН 5610237666 КПП 561001001 УФК по Оренбургской области (министерство архитектуры и пространственно-градостроительного развития Оренбургской области л/с 04532D05590) ОКТМО 53701000. Телефон: 8 (3532) 78-69-78; 8 (3532) 78-69-53 Email: office19@mail.orb.ru</p>	<p>Инвестор</p>
<p>От лица Министерства архитектуры и пространственно-градостроительного развития Оренбургской области</p> <p>_____ Ф.И.О. "__" _____ 20__ г.</p>	<p>От лица Инвестора</p> <p>_____ Ф.И.О. "__" _____ 20__ г.</p>

11. СПИСОК ПРИЛОЖЕНИЙ К ДОГОВОРУ

1. Приложение № 1 «Сведения о местоположении, площади и границах территории, подлежащей комплексному развитию».
2. Приложение № 2 «Перечень объектов капитального строительства, линейных объектов, подлежащих строительству в границах территории комплексного развития».
3. Приложение № 3 «Условия, которые необходимо предусмотреть при разработке ППТ, ПМТ и ПСД».
4. Приложение № 4 «Аксонометрия ориентировочного распределения объемов возводимых объектов в границах территории комплексного развития с указанием номера квартала и типа застройки».
5. Приложение № 5 «Этапы осуществления строительства».

6. Приложение № 6 «Перечень дорог местного значения, подлежащих строительству в границах территории комплексного развития».
7. Приложение № 7 «Перечень видов работ по благоустройству территории, выполняемых лицом, заключившим договор».
8. Приложение № 8 «Мастер-план развития территории в городе Оренбурге».
9. Приложение № 9 «План-график».
10. Приложение № 10 «Форма отчета о реализации проектного финансирования».

**Сведения о местоположении, площади и границах
территории, подлежащей комплексному развитию**

Местоположение территории: Российская Федерация, Оренбургская область, город Оренбург, земельный участок расположен в юго-восточной части кадастрового квартала 56:44:0201001

Площадь территории: 38,4 га.

Схема границ территории комплексного развития

	Границы территории комплексного развития
	Границы земельных участков, сведения о которых зарегистрированы в ЕГРН
56:44:0201001:648	Номера земельных участков, сведения о которых зарегистрированы в ЕГРН

Начальник отдела КРТ

Д.Р. Сомова

Перечень координат характерных точек границ территории

Номер точки	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
1	434545.7	2312829.85
2	434545.3	2312829.84
4	434456.16	2312879.95
5	434425.3	2312900.23
6	434405.5	2312913.23
8	434340.41	2312956.01
9	434330.45	2312962.55
10	434212.07	2313040.35
12	434202.72	2313046.49
13	434209.82	2313058.15
14	434522.45	2313542.75
16	434841.44	2313403.95
17	434801.62	2313309.82
18	434857.92	2313285.98
1	434200.21	2313064.85
2	434167.53	2313093.58
3	434043.18	2313176.5
5	434055.52	2313205.89
6	434149.61	2313429.86
7	434156.5	2313446.85
9	434169.14	2313481.27
10	434203.62	2313582.04
11	434215.52	2313588.59
13	434215.53	2313588.62
14	434220.1	2313602.4
15	434224.08	2313616.4
17	434233.6	2313637.85
18	434237.17	2313639.37
19	434240.58	2313641.04
20	434243.9	2313642.9
21	434247.15	2313644.95
22	434250.24	2313647.15
23	434253.22	2313649.52
24	434254.04	2313650.25
25	434258.07	2313650.73
26	434270.83	2313652.25
27	434513.17	2313546.78
1	434200.21	2313064.85

Общая площадь - 384 314 кв.м.

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

п/п №	Объекты капитального строительства, подлежащих строительству	Градостроительный потенциал* (кв. м.)
1	Многоэтажные жилые дома (9 этажей и выше)	282 471
2	Среднеэтажные дома (до 8 этажей)	
3	Нежилые помещения в первых этажах жилых домов	Определяется при проектировании
4	Дошкольная образовательная организации (детский сад) с кол-вом мест ≥ 300	
5	Дошкольная образовательная организация (детский сад) с кол-вом мест ≥ 300	
6	Общеобразовательная организация (школа) вместимостью ≥ 1135 мест	
7	Физкультурно-оздоровительный комплекс	
8	Многоуровневые наземные паркинги	

п/п №	Линейные объекты	Протяженность (м)*
1	Дороги местного значения	Определяется при проектировании
2	Сети водоснабжения	Определяется при проектировании
3	Сети водоотведения	Определяется при проектировании
4	Сети теплоснабжения	Определяется при проектировании
5	Сети электроснабжения	Определяется при проектировании

* показатели уточняются проектом

Схема функционального зонирования территории



---	Границы территории комплексного развития
—	Границы квартала
1,2,3...	Номер квартала
Благоустраиваемые общественные пространства:	
	Территория озеленения общего пользования (парк)
Проектируемые объекты капитального строительства:	
	Жилая застройка
	Многоуровневый наземный паркинг
	Дошкольная образовательная организация (детский сад)
	Общеобразовательная организация (школа)
	Физкультурно-оздоровительный комплекс

Начальник отдела КРТ

Д.Р. Сомова

Условия, которые необходимо предусмотреть при разработке ППТ, ПМТ и ПСД.

1. Благоустройство:

1.1 Сформировать связанный непрерывный каркас вело-пешеходных путей.

1.2 Предусмотреть в общественных пространствах и дворах навигационные и информационные элементы для лучшей ориентации гостей, служб доставки, экстренных служб и обслуживающих организаций.

1.3 Предусмотреть устройство ливневой канализации для сбора и отвода осадков и талых вод.

1.4 Для обеспечения безопасности и комфорта пользователей в темное время суток предусмотреть систему освещения: освещение у входов в подъезды, вдоль пешеходных и транспортных путей, на парковках и хозяйственных площадках. Установка элементов освещения не должна засвечивать окна квартир.

1.5 Предусмотреть места для парковки велотранспорта.

1.6 Площадки для сбора ТБО и выгула домашних животных обособить озеленением.

2. Жилые кварталы Тип 1 (среднеэтажная плотная застройка)

(квартала №№ 1-5, 8-9, 11, 13, 14-1, 15-1, 16-18):

2.1 Застройка формируется брандмауэрными и секционными домами высотой до 8 этажей включительно и зданиями на стилобатах. Жилая застройка комбинируется с офисами, бизнес-центрами, отелями, апартаментами и коммерческими объектами. Ограничение высоты по уличному фронту составляет 6 этажей включительно и способствует размещению домов со стилобатами вдоль него и высотной частью, расположенной с отступом от проектируемой красной линии. Здания акценты, выполняющие роль визуальных композиционных доминант застройки, располагаются на перекрестках, площадях, у входов в парки и скверы. Площадь застройки (процент застройки) зданиями-акцентами не должна превышать 20% площади квартала, в котором они расположены.

2.2 Максимальная этажность в кварталах Типа 1 – 8 этажей (для зданий – акцентов – 13 этажей).

2.3 Максимальный процент застройки в кварталах Типа 1 – 80%.

2.4 Максимальная плотность застройки в кварталах Типа 1 – 30 тыс. кв. м/га.

2.5 Минимальная площадь озеленения в кварталах Типа 1 – 15%.

2.6 С целью формирования сплошного уличного фронта застройки, необходимого для организации коммерческих коридоров вдоль магистралей общегородского значения, процент застроенности вдоль красных линий составляет 100%.

Процент застроенности уличного фронта вдоль красных линий дорог местного значения - 80%.

3. Первые этажи жилых домов:

3.1 При размещении коммерческих помещений на первых этажах предусмотреть низкий уровень входов на главных и второстепенных улицах.

3.2 В жилых зданиях на первых этажах подъездов предусмотреть организацию места, предназначенного для коллективного хранения средств легкой мобильности (колясок и велосипедов).

3.3 Условие о размещении на первых этажах нежилых помещений в застройке жилых кварталов:

- размещение нежилых помещений в первых этажах жилых домов, соотношение общей площади жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах определяется проектной документацией с учетом потребности.

3.4 С целью сохранения возможности разделения и объединения нежилых помещений в первых этажах жилых домов предусмотреть проектом места для возможных дополнительных входов и размещения вывесок на фасаде.

4. Жилые кварталы Тип 2 (среднеэтажная разреженная застройка) (квартал № 6, 7, 10, 14-2, 15-2):

4.1 Застройка состоит из многоквартирных секционных и галерейных домов высотой до 8 этажей включительно, городских вилл высотой до 6 этажей включительно. Ограничение застроенности вдоль уличного фронта варьируется в зависимости от типа прилегающей улицы для формирования более плотного фронта вдоль главных улиц. Высота застройки вдоль уличного фронта не превышает 6 этажей. Локально, в качестве пространственных доминант, могут возводиться башни. Здания акценты, выполняющие роль визуальных композиционных доминант застройки, располагаются на перекрестках, площадях, у входов в парки и скверы. Площадь застройки (процент застройки) зданиями-акцентами не должна превышать 20% площади квартала, в котором они расположены.

4.2 Максимальная этажность в кварталах Типа 2 – 8 этажей (для зданий-акцентов – 13 этажей).

4.3 Максимальный процент застройки в кварталах Типа 2 – 60%.

4.4 Максимальная плотность застройки в кварталах Типа 2 – 25 тыс.кв.м/га.

4.5 Минимальная площадь озеленения в кварталах Типа 2 – 20%.

5. Хранение транспорта:

5.1 Постоянное хранение транспорта, принадлежащего жителям микрорайона, необходимо предусмотреть в подземных и наземных многоуровневых паркингах.

5.2 Размещение гостевых парковок предусмотреть вдоль улиц.

5.3 В кварталах № 1, 5, 7, 13, 16 предусмотреть двор без парковок с организацией проезда только для транспорта экстренных служб.

5.4 В кварталах № 2-4, 6, 8-11, 14-1, 15-1, 17-18 предусмотреть не более 30% территории двора под постоянное хранение транспорта.

6. Фасады зданий:

6.1 Проект фасада должен предусматривать зону размещения воздухозаборного оборудования систем вентиляции и кондиционирования.








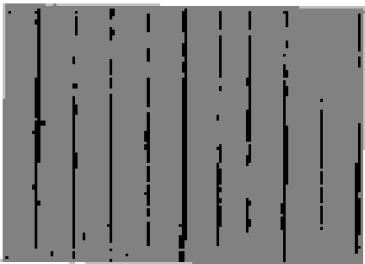













6.2 Архитектурные решения нежилого первого этажа должны отличаться от решений жилых этажей дома с целью создания визуального акцента.

6.3 В нежилых помещениях следует устраивать сплошное витринное остекление или остеклять не менее 70% фасада.

6.4 Для повышения социального контроля и обеспечения ощущения безопасности жильцов дома входные группы необходимо оформлять в виде просматриваемых с улицы и со двора помещений.

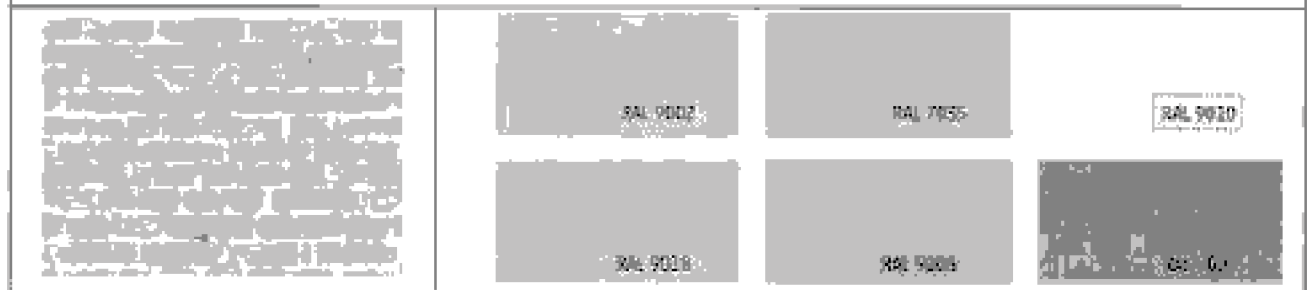
На улицах с интенсивным пешеходным потоком фасад входной группы может быть частично глухим с целью обеспечения приватности подъезда.

6.6 Требование к колористическим решениям и типам применяемых облицовочных материалов фасадов

Дерево: натуральная гамма			
			
			
Дерево: кирпичная гамма			
			
			
Кирпич: светло-охристая гамма			
			
			
Кирпич: гамма обожженного глиняного красного кирпича			



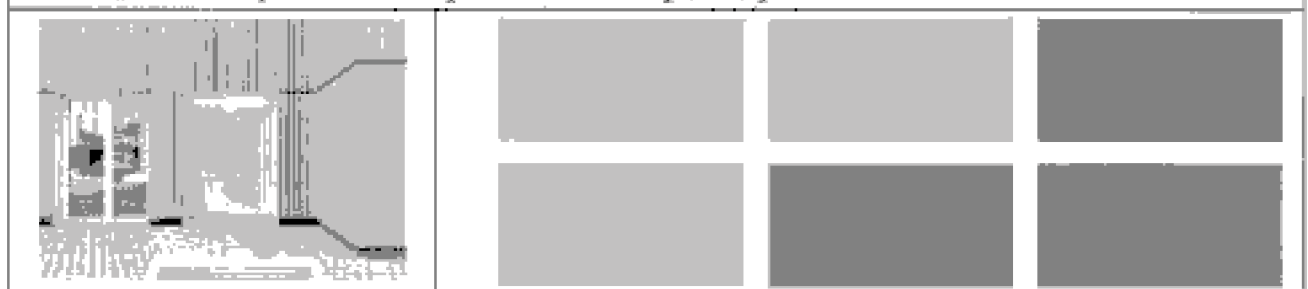
Кирпич: жемчужно-серая гамма



Штукатурка: жемчужно-серая гамма



Фасадная декоративная обрешетка из термодерева

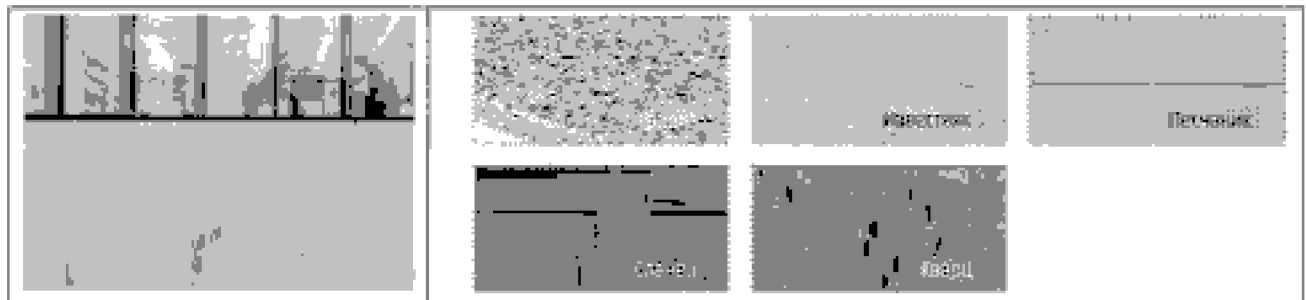


Фасадная доска термодоска / ламинат высокого давления

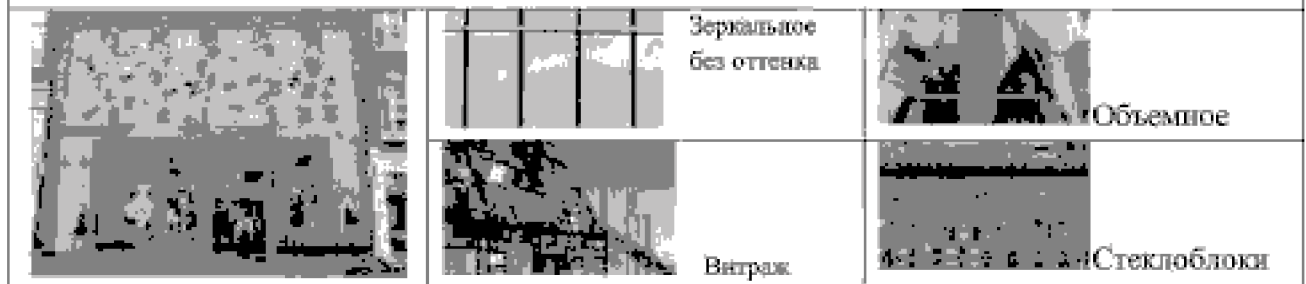


Панели из металла сплошной / перфорированный / объемный вид

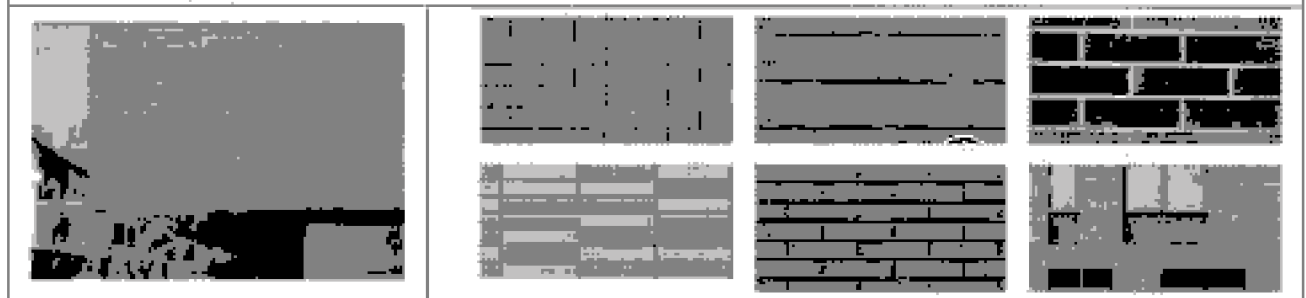
Оцинкованная сталь			
Кортен-сталь (требуется водоотвод для ограничения распространения ржавчины)			
Стеклофибробетон / фиброцемент / дюкताल светлая, серая гамма			
Ламинированное стекло / триплекс / закаленное стекло			



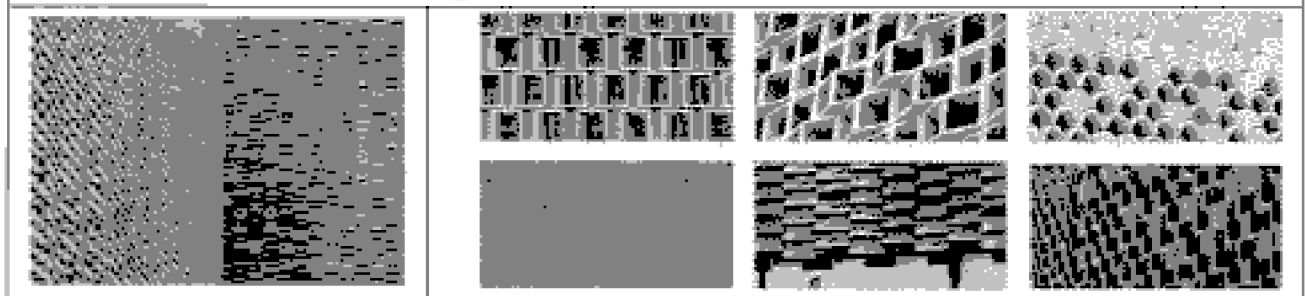
Остекление



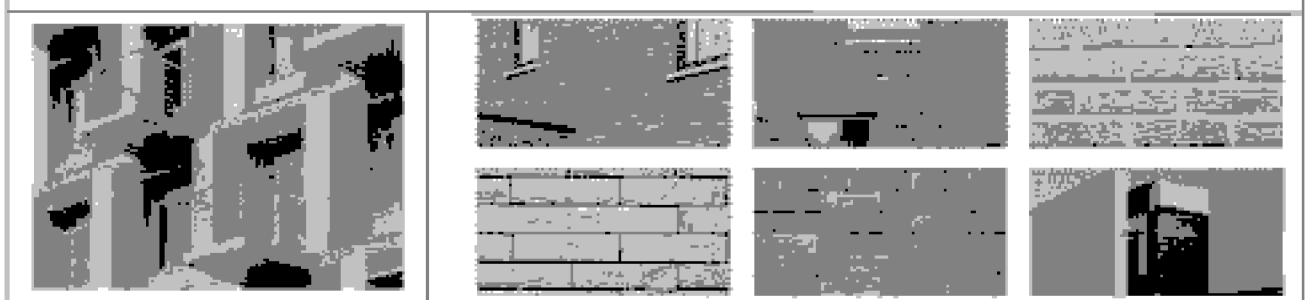
Клинкер, кирпич, плитка



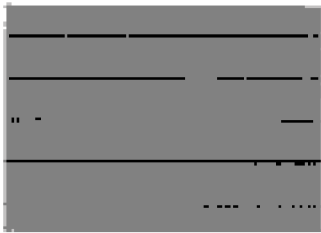






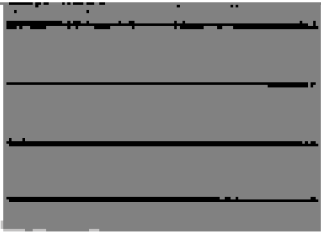


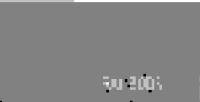



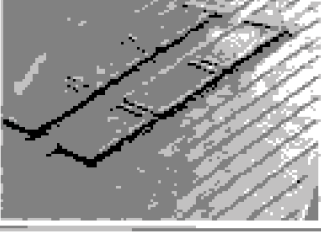






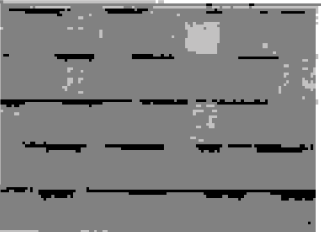













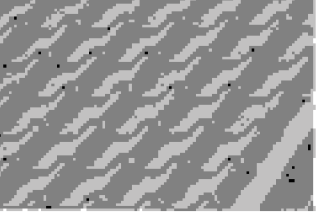






Керамическая плитка глазурованная, объемная



Бетонная плитка






7. Колористические решения и типы применяемых материалов для кровли

Металлическая фальцевая крыша: серая гамма			
			
			
Металлическая фальцевая крыша: кирпичная гамма			
			
			
Медная фальцевая крыша: цвет металла, патины			
			
			
Битумная черепица серая гамма			
			
			
Ондулин: серая, зеленая, красно-коричневая гамма			
			
			
Металлочерепица: серая, зеленая, красно-кирпичная гамма			
			
			

При проектировании и строительстве объектов жилого назначения рекомендовано придерживаться методического документа «Стандарт комплексного развития территорий», разработанного в соответствии с федеральным проектом «Жилье» национального проекта «Жилье и городская среда».

Схема расположения кварталов по типу застройки



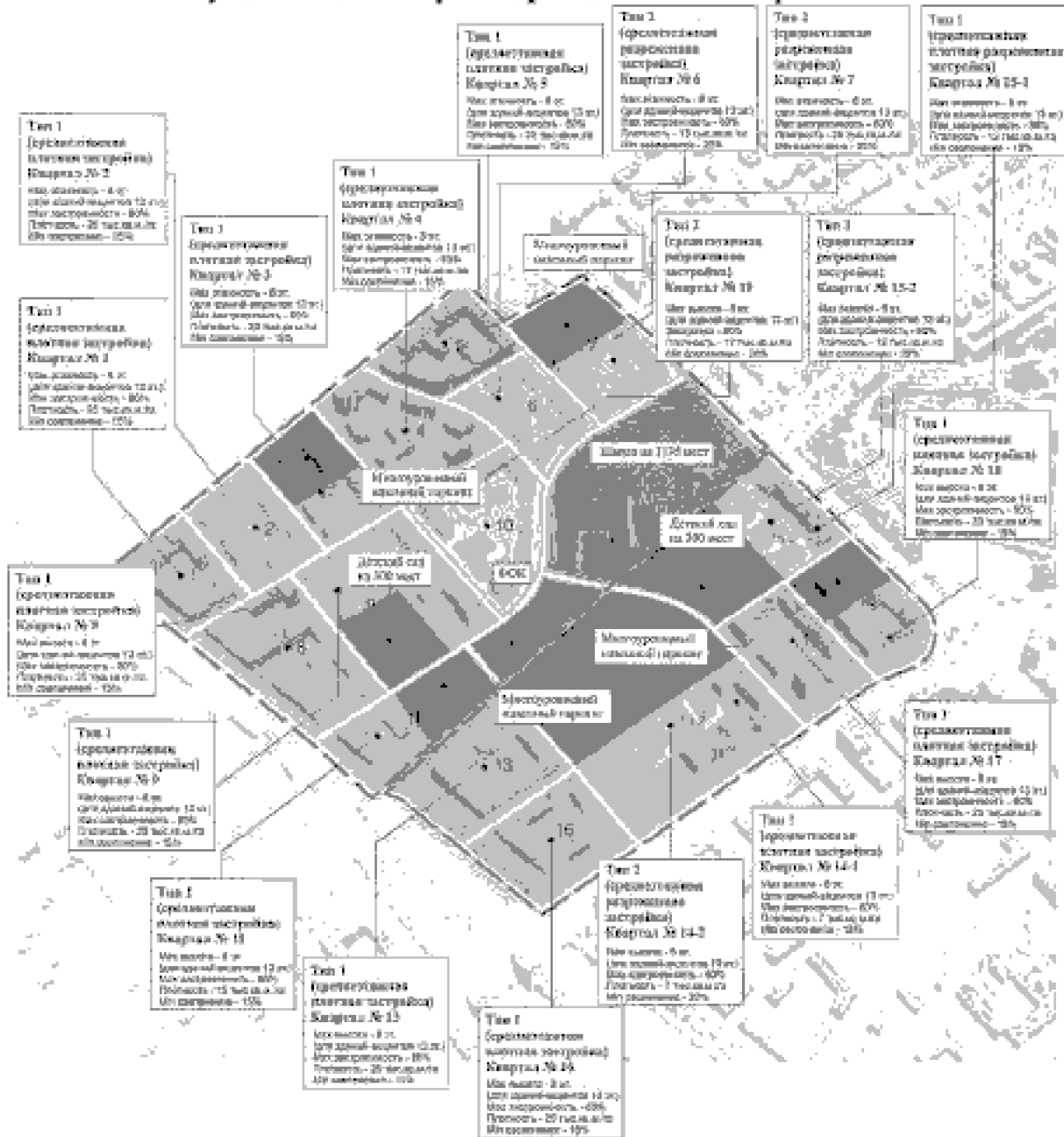
— — — —	Границы территории комплексного развития
————	Границы квартала
1,2,3...	Номер квартала
Типы застройки	
	Тип 1 (среднеэтажная плотная застройка)
	Тип 2 (среднеэтажная разреженная застройка)
	Территория озеленения общего пользования (парк)

Начальник отдела КРТ



Д.Р. Сомова

**Аксонометрия ориентировочного распределения объемов
возводимых объектов в границах территории комплексного развития
с указанием номера квартала и типа застройки**



	Границы территории комплексного развития
	Территория озеленения общего пользования (парк)
	Жилая застройка (среднеплотная)
	Жилая застройка (среднеплотная разреженная)
	Многоуровневый подземный паркинг
	Дошкольная образовательная организация (детский сад)
	Общественная образовательная организация (школа)
	Физкультурно-оздоровительный комплекс

Начальник отдела КРТ

Д.Р. Сомова

Этапы осуществления строительства

п/п №	Объекты капитального строительства	Показатель*
I этап строительства		
2025-2029 гг.		
1	Жилая застройка**, включающая:	288 502 кв.м.
1.1	Квартал № 1	20 323 кв.м.
1.2	Квартал № 2	21 882 кв.м.
1.3	Квартал № 3	12 635 кв.м.
1.4	Квартал № 4	29 779 кв.м.
1.5	Квартал № 5	38 520 кв.м.
1.6	Квартал № 6	15 877 кв.м.
1.7	Квартал № 7	35 242 кв.м.
1.8	Квартал № 8	43 440 кв.м.
1.9	Квартал № 9	41 204 кв.м.
1.10	Квартал № 10	29 600 кв.м.
2	Многоуровневый наземный паркинг (квартал № 3)	Определяется при проектировании
3	Многоуровневый наземный паркинг (квартал № 7)	Определяется при проектировании
4	Дошкольная образовательная организация (детский сад) с количеством мест ≥ 300 (квартал № 9)	Определяется при проектировании
5	Дороги местного значения	Определяется при проектировании
6	Сети водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, электроснабжения	Определяется при проектировании
II этап строительства		
2029-2032 гг.		
1	Жилая застройка**, включающая:	158 102 кв.м.
1.1	Квартал № 11	4 579 кв.м.
1.2	Квартал № 13	26 250 кв.м.
1.3	Квартал № 14	37 065 кв.м.
1.4	Квартал № 15	25 268 кв.м.
1.5	Квартал № 16	20 750 кв.м.
1.6	Квартал № 17	27 523 кв.м.
1.7	Квартал № 18	16 667 кв.м.
2	Многоуровневый наземный паркинг (квартал № 11)	Определяется при проектировании
3	Многоуровневый наземный паркинг (квартал № 18)	Определяется при проектировании

4	Дошкольная образовательная организация (детский сад) с количеством мест ≥ 300 (квартал № 15)	Определяется при проектировании
5	Благоустройство территории озеленения общего пользования (парк)	Определяется при проектировании
6	Дороги местного значения	Определяется при проектировании
7	Сети водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, электроснабжения	Определяется при проектировании
* показатели уточняются проектом		

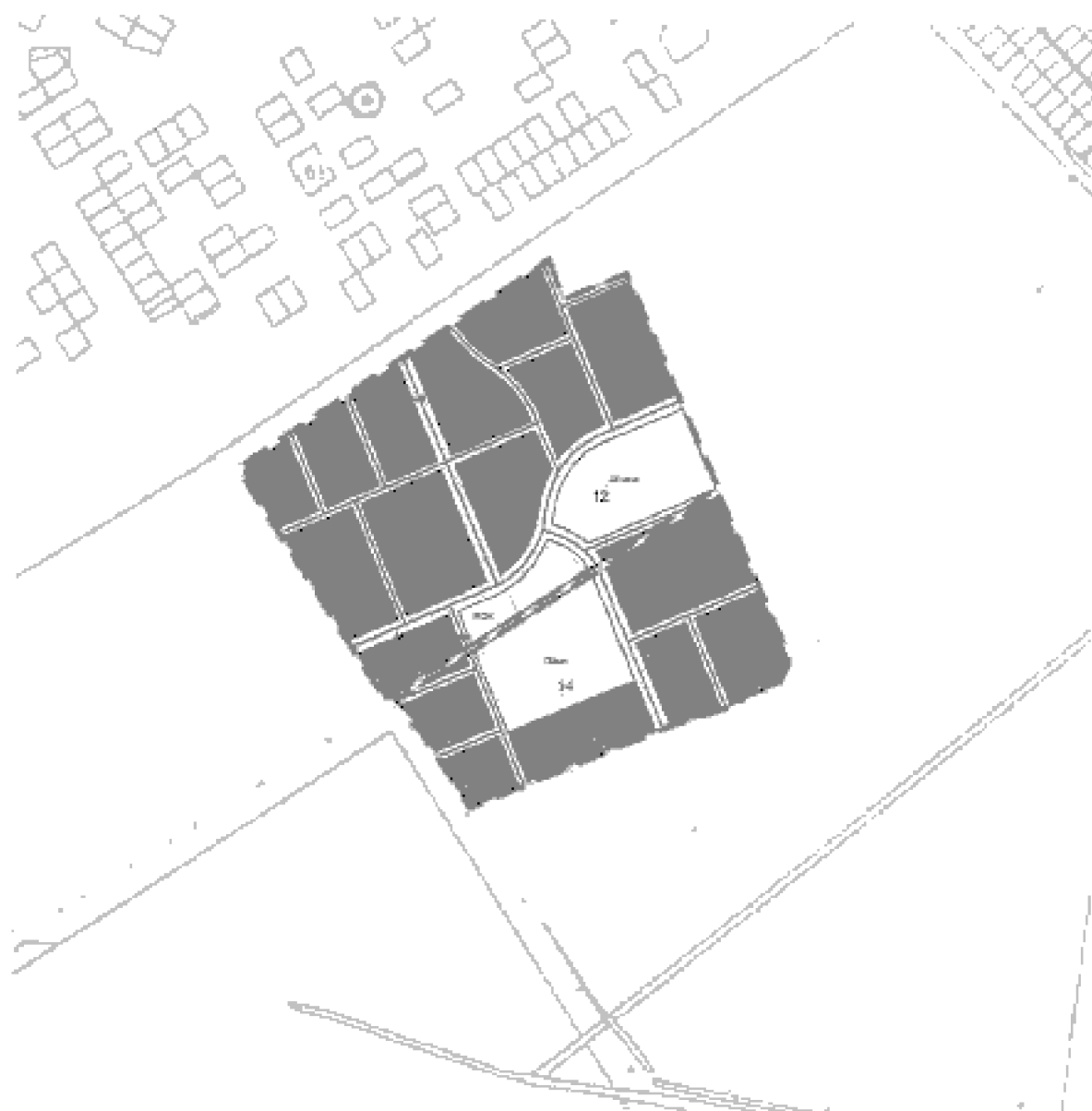
**Понятие «жилая застройка» применяется в том значении, в каком оно определено в своде правил «СП 531.1325800.2024 «Градостроительство. Модели городской среды. Общие положения», утвержденном приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 18.01.2024 № 25/пр



Начальник отдела КРТ



Д.Р. Сомова

Схема этапов строительства



— — —	Границы территории комплексного развития
1,2,3,...	Номер квартала
	I этап строительства (2025-2029 гг.)
	II этап строительства (2029-2032 гг.)

Начальник отдела КРТ



Д.Р. Сомова

Приложение № 6 к договору
от «__» _____ 20__ г.

**Перечень дорог местного значения,
подлежащих строительству в границах территории комплексного развития**

п/п №	Объекты капитального строительства	Протяженность*, м	Ширина в красных линиях*, м
1	Дороги местного значения (Тип 1)**	1 453	24,80
2	Дороги местного значения (Тип 3)**	2 297	15,60

* показатели уточняются проектом

**типология дорог указана в соответствии с мастер-планом и подлежит уточнению при разработке документации по планировке территории

Профили дорог



Начальник отдела КРТ

Д.Р. Сомова

Схемы улично-дорожной сети



---	Границы территории комплексного развития
—	Границы кварталов
1,2,3...	Номер квартала
Проектируемые линейные объекты капитального строительства:	
—	Дороги местного значения (Тип 1)*
—	Дороги местного значения (Тип 3)*

*типология дорог указана в соответствии с мастер-планом и подлежит уточнению при разработке документации по планировке территории

Начальник отдела КРТ

Д.Р. Сомова

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

п/п №	Наименование территории	Площадь *	Виды работ**
1	Территория озеленения общего пользования (парк), расположенная в квартале № 14	3,7га	<ul style="list-style-type: none"> - устройство пешеходных дорожек - устройство велодорожек - организация ливнеотвода для сбора и отвода осадков и талых вод - устройство освещения - оснащение территории малыми архитектурными формами (скамьи, урны и иные в соответствии с проектом) - оснащение территории системой навигационных элементов - высадка деревьев и кустарников - иные элементы благоустройства, предусмотренные в рамках разработки дизайн-проекта благоустройства территории
2	Иные виды работ в пределах территории КРТ	-	<ul style="list-style-type: none"> - строительство проездов*** - устройство пешеходных дорожек - устройство велодорожек - организация ливнеотвода для сбора и отвода осадков и талых вод - устройство освещения - оснащение территории системой навигационных элементов - высадка деревьев и кустарников

* показатели уточняются проектом

** уточняется дизайн-проектом

*** Постановление Правительства РФ от 12.11.2020 № 1816 «Об утверждении перечня случаев, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории, перечня случаев, перечня случаев, при которых для строительства, реконструкции объекта капитального строительства не требуется получение разрешения на строительство, перечня случаев, при которых для создания горных выработок в ходе ведения горных работ не требуется получение разрешения на строительство, внесения изменений в перечень видов объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов, и о признании утратившими силу некоторых актов Правительства Российской Федерации»

Мастер-план развития территории в городе Оренбурге*

Ссылка на документ:

<https://doc.orb.ru/s/6TWmMKepm6ydgNo>

*Разработан с учетом методического документа «Стандарт комплексного развития территорий», разработанного в соответствии с федеральным проектом «Жилье» национального проекта «Жилье и городская среда».

Приложение № 9 к договору
от «__» _____ 20__ г.

План-график*

месяцы				
1	2-5	6-8	9-13	14-59
заклучение договора о КРТ	разработка ППТ и ПМТ	утверждение ППТ и ПМТ	разработка ПСД и получение РнС объектов 1 этапа	строительство и ввод в эксплуатацию объектов 1 этапа
предоставление з/у в аренду в целях реализации договора о КРТ				
согласование представленного Инвестором технического задания на разработку ППТ и ПМТ				
60-61	62-65	66-95	96	
передача в собственность Оренбургской области или МО «город Оренбург» помещений в соответствии с п. 2.1.11 Договора	разработка ПСД и получение РнС объектов 2 этапа	строительство и ввод в эксплуатацию объектов 2 этапа	передача в собственность Оренбургской области или МО «город Оренбург» помещений в соответствии с п. 2.1.11 Договора.	

* сроки, указанные в План-графике, будут уточняться в соответствии со сроком, определенным конкурсным предложением Победителя торгов, либо иного лица, имеющего право на заключение договора о КРТ и установленным договором о КРТ.

