**ПРОЕКТ**

**Договор № \_\_\_**

**о комплексном развитии территории жилой застройки в границах муниципального образования города Благовещенска**

г. Благовещенск «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2022 г.

Администрация города Благовещенска, действующая от имени муниципального образования города Благовещенска, именуемая в дальнейшем «Администрация», в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующ\_\_\_ на основании \_\_\_\_\_\_\_ с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуем\_\_ в дальнейшем «Застройщик», в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующ\_\_\_ на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны, при совместном упоминании именуемые «Стороны», на основании постановления мэра города Благовещенска от 02.06.2022 № 29 «О комплексном развитии территории квартала 352 города Благовещенска», протокола о результатах торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории жилой застройки в границах муниципального образования города Благовещенска от \_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. Предмет Договора. Цена права на заключение Договора**

1.1. Сведения о территории комплексного развития:

1.1.1. Территория комплексного развития квартала 352 города Благовещенска (далее - Территория комплексного развития), площадью 18,37 Га, расположена в следующих границах: с восточной стороны - р. Зея, с северной стороны - р. Чигири, с западной стороны - ул. им. Чайковского, с южной стороны - внутриквартальный проезд (пер. Связной).

1.1.2. Схема расположения территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию, представлена в приложении № 1 к настоящему Договору.

1.1.3. Перечень объектов капитального строительства, подлежащих сносу и сохраняемых объектов, указан в приложении № 2 к Договору.

1.1.4. Перечень объектов капитального строительства, подлежащих строительству, соотношение общей площади жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах приведено в приложении № 3 к Договору.

1.1.5. Перечень видов работ по благоустройству территории и сроки их выполнения указаны в приложении № 4 к Договору.

1.2. Цена права на заключение Договора, определенная по результатам торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории жилой застройки в границах муниципального образования города Благовещенска, в соответствии с протоколом о результатах торгов от \_\_\_\_№\_\_\_\_, исходя из начальной цены предмета торгов, установленной в размере \_\_\_\_\_\_\_\_ руб. 00 коп., составляет (\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек.

1.3. Задаток, внесенный Застройщиком для обеспечения заявки на участие в торгах на право заключить Договор определяется в размере 20% начальной цены аукциона, что составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_ копеек и засчитывается в счет оплаты цены, указанной в п. 1.2 Договора.

1.4. Оплата цены, указанной в п. 1.2 Договора за вычетом учтенного в соответствии с п. 1.3 настоящего Договора задатка, осуществляется Застройщиком путем перечисления денежных средств на расчетный счет Администрации, указанный в разделе 1.5 настоящего Договора, не позднее 30 дней со дня размещения протокола о результатах торгов.

В случае неисполнения Застройщиком обязательства по оплате до истечения указанного срока, Договор считается незаключенным, при этом задаток, указанный в п. 1.3 настоящего Договора, Застройщику не возвращается.

1.5. Банковские реквизиты для уплаты цены права на заключение Договора: Управление Федерального казначейства по Амурской области (Администрация города Благовещенска, л/с 04233008570), ИНН 2801032015, КПП 280101001, казначейский счет получателя № 03100643000000012300, в Отделении Благовещенск Банка России//УФК по Амурской области г. Благовещенск, БИК 011012100, к/с 40102810245370000015, код ОКТМО 10701000, КБК код дохода 00211705040040000180.

**2. Права и обязанности Сторон**

**2. Застройщик обязан:**

2.1.1. В течение 90 (девяноста) календарных дней с даты заключения настоящего Договора подготовить проект документации по планировке территории комплексного развития (далее – ДПТ) в составе проекта планировки этой территории (далее – ППТ) и проекта межевания этой территории (далее – ПМТ) в соответствии с Генеральным планом города Благовещенска, утвержденным решением Благовещенской городской Думы от 26.07.2007 № 30/75, Правилами землепользования и застройки муниципального образования города Благовещенска, утвержденными постановлением администрации города Благовещенска от 14.01.2022 № 149, Нормативами градостроительного проектирования муниципального образования города Благовещенска, утвержденными постановлением администрации города Благовещенска от 29.12.2021 № 5551, постановлением мэра города Благовещенска от 02.06.2022 № 29 «О комплексном развитии территории квартала 352 города Благовещенска», а также иными требованиями, установленными Градостроительным кодексом Российской Федерации и настоящим Договором.

Предусмотреть в ДПТ размещение нежилых помещений на первых этажах многоквартирных домов в соответствии с Приложением № 3 Договора и заглубленных контейнерных площадок на территории многоквартирных домов.

Предусмотреть на фасадах зданий наличие ниш под кондиционеры при проектировании зданий и архитектурной подсветки.

В случае вынесения Администрацией замечаний к документации, указанной в настоящем пункте, осуществить ее доработку и представить на рассмотрение в установленном порядке в течение 20 (двадцати) рабочих дней.

2.1.2. Достигнуть соглашения с собственниками земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества о предоставлении равноценного возмещения или жилого помещения с зачетом его стоимости при определении размера возмещения за освобождаемое жилое помещение и предоставить Администрации указанные сведения.

2.1.3. Создать либо приобрести жилые помещения для их предоставления гражданам взамен жилых помещений, освобождаемых ими в соответствии с жилищным законодательством Российской Федерации в течение 2 (двух) лет с момента заключения соглашения, указанного в пункте 2.1.2 Договора.

2.1.4. Обеспечить проведение работ и осуществление действий по образованию в соответствии с ПМТ земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства (далее – ОКС) в соответствии с ППТ, и их кадастровый учет.

2.1.5. Осуществить снос ОКС, указанных в Приложении № 2 к Договору.

2.1.6. В срок, не позднее 10 лет с даты заключения Договора осуществить строительство и ввод в эксплуатацию ОКС, в соответствии с утвержденной ДПТ, определенными на основании этой документации этапами и максимальными сроками осуществления строительства ОКС.

2.1.7. Обеспечить в период действия настоящего Договора содержание Территории комплексного развития и осуществить мероприятия по ее благоустройству в соответствии с Приложением № 4 к Договору.

2.1.8. Не позднее 3 (трех) месяцев с даты получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию безвозмездно передать в муниципальную собственность объекты коммунальной, социальной и транспортной инфраструктуры, предназначенные для обеспечения Территории комплексного развития и земельные участки, на которых расположены эти объекты.

2.1.9. Подать в орган регистрации прав заявление о государственной регистрации права собственности Администрации на объекты недвижимости, предусмотренные п. 2.1.8 Договора.

2.1.10. Ежеквартально представлять в адрес Администрации сведения о ходе реализации Договора, а также информировать администрацию о завершении мероприятий в соответствии с утвержденной ДПТ.

2.1.11. Сохранить отображенные в ППТ существующие сети инженерного обеспечения Территории комплексного развития либо обеспечить временными инженерными системами обеспечения до введения в эксплуатацию вновь построенных инженерных сетей для жизнеобеспечения объектов, расположенных на Территории комплексного развития.

2.1.12. Обратиться в суд с требованием о понуждении собственника жилого помещения к заключению договора, предусмотренного п. 2.3.6 Договора, об освобождении жилого помещения и о передаче его в собственность истцу, в случае если такой договор не заключен в течение 45 (сорока пяти) дней со дня получения собственником жилого помещения проекта договора.

2.1.13. Предоставить денежные средства Администрации для выплаты гражданам возмещения за изымаемые для муниципальных нужд в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимости в срок, не позднее 30 (тридцати) дней с даты заключения соглашения об изъятии земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества для муниципальных нужд в целях реализации решения о комплексном развитии территории (далее – Соглашение об изъятии недвижимости), указанного в п. 4.3 Договора.

**2.2. Застройщик вправе:**

2.2.1. Получить для строительства в границах Территории комплексного развития земельные участки, которые находятся в муниципальной собственности, государственная собственность на которые не разграничена и которые не предоставлены в пользование и владение физическим и юридическим лицам, без проведения торгов - в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации.

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

2.2.3. Передать предоставленные для целей комплексного развития территории земельные участки или их части в субаренду привлеченному к исполнению Договора лицу или лицам без согласия арендодателя таких земельных участков на срок, не превышающий срок их аренды, с возложением на такое лицо (лиц) обязательств по выполнению определенного вида или отдельных этапов работ либо по финансированию затрат, связанных с исполнением Договора.

2.2.4. Отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем порядке в случае отказа или уклонения Администрации от исполнения обязательств, предусмотренных п.п. 2.3.1, 2.3.2, 2.3.4 Договора.

2.2.5. Требовать уплаты неустойки за неисполнение или ненадлежащее исполнение Администрацией обязательств по Договору.

2.2.6. Осуществлять поэтапное строительство на Территории комплексного развития в соответствии с утвержденной ДПТ.

**2.3. Администрация обязана:**

2.3.1. Утвердить ДПТ, подготовленную Застройщиком в течение 75 (семидесяти пяти) рабочих дней со дня ее предоставления (с учетом проведения публичных слушаний).

2.3.2. Принять решение об изъятии земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества для муниципальных нужд в целях комплексного развития территории в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации.

2.3.3. В течение 7 (семи) рабочих дней со дня принятия решения об изъятии земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества для муниципальных нужд в целях комплексного развития территории:

1) обеспечить опубликование в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) правовых актов, сообщения о принятом решении об изъятии земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества;

2) обеспечить размещение на официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» сообщения о принятом решении об изъятии земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества;

3) обеспечить размещение на информационном щите в границах территории комплексного развития, сообщения о принятом решении об изъятии земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества;

4) направить собственникам земельных участков и (или) объектов недвижимого имущества, расположенных в границах территории комплексного развития, и (или) лицам, которым земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности и расположенные в границах указанной территории, предоставлены в постоянное (бессрочное) пользование, пожизненное наследуемое владение, аренду или безвозмездное пользование, если срок окончания договоров аренды, договоров безвозмездного пользования составляет на день заключения договора о комплексном развитии территории 5 (пять) и более лет, копию данного решения.

2.3.4. Предоставить Застройщику без проведения торгов в аренду земельные участки, сформированные на основании утвержденного ПМТ в целях строительства объектов коммунальной, социальной и транспортной инфраструктур, иных ОКС в соответствии с утвержденным ППТ.

2.3.5. Выдать разрешения на использование земель и земельных участков, на строительство, на ввод объектов в эксплуатацию, градостроительные планы земельных участков в порядке и сроки, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

2.3.6. Обеспечить заключение договоров, предусматривающих переход прав на жилые помещения, расположенные в многоквартирных домах, включенных в решение о комплексном развитии территории жилой застройки, в соответствии со статьей 32.1 Жилищного кодекса Российской Федерации.

2.3.7. В месячный срок с момента исполнения Застройщиком обязательства, предусмотренного п. 2.1.8 настоящего Договора, принять у Застройщика по акту приема-передачи вместе с необходимыми правоустанавливающими документами подлежащие оформлению в муниципальную собственность соответствующие объекты коммунальной, социальной и транспортной инфраструктуры, предназначенные для обеспечения Территории комплексного развития.

**2.4. Администрация вправе:**

2.4.1. Осуществлять контроль за ходом исполнения Застройщиком обязательств по Договору в соответствии с условиями Договора.

2.4.2. Требовать от Застройщика устранения выявленных нарушений по обязательствам, предусмотренным настоящим Договором.

2.4.3. Отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем порядке в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств Застройщика, предусмотренных п.п. 2.1.1, 2.1.7, 2.1.8 Договора.

**3. Ответственность Сторон**

3.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

3.2. **Ответственность Администрации:**

3.2.1. В случае просрочки исполнения Администрацией обязательств, предусмотренных Договором, а также в иных случаях неисполнения или ненадлежащего исполнения Администрацией обязательств, предусмотренных Договором, Застройщик вправе потребовать уплаты неустойки (пени).

3.2.2. Пеня начисляется за каждый день просрочки исполнения обязательства, предусмотренного Договором, начиная со дня, следующего после дня истечения установленного Договором срока исполнения обязательства в размере одной трехсотой действующей на дату уплаты пени ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации от цены Договора, указанной в п. 1.2 Договора, уменьшенной на сумму, пропорциональную объему обязательств, предусмотренных Договором и фактически исполненных Администрацией.

3.3. **Ответственность Застройщика:**

3.3.1. В случае просрочки исполнения Застройщиком обязательств, предусмотренных Договором, а также в иных случаях неисполнения или ненадлежащего исполнения Застройщиком обязательств, предусмотренных Договором, Администрация направляет Застройщику требование об уплате неустоек (штрафов, пеней).

3.3.2. Пеня начисляется за каждый день просрочки исполнения Застройщиком обязательства, предусмотренного Договором, начиная со дня, следующего после дня истечения установленного Договором срока исполнения обязательства, в размере одной трехсотой действующей на дату уплаты пени ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации от цены Договора, указанной в п. 1.2 Договора, уменьшенной на сумму, пропорциональную объему обязательств, предусмотренных Договором и фактически исполненных Застройщиком.

3.3.3. За каждый факт неисполнения или ненадлежащего исполнения Застройщиком обязательств, предусмотренных Договором, за исключением просрочки исполнения обязательств, предусмотренных Договором, Застройщик уплачивает Администрации штраф в размере 1 процента от цены Договора.

**4. Порядок изъятия земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества и обеспечения жилищных**

**прав граждан**

4.1. Администрация принимает решение об изъятии земельного участка и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества в соответствии с п. 2.3.2 Договора.

4.2. Принятие решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимого имущества, сведения о которых отсутствуют в Едином государственном реестре недвижимости, допускается без осуществления государственного кадастрового учета изымаемого земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимого имущества.

4.3. Администрация заключает с правообладателем Соглашение об изъятии недвижимости, которое должно содержать:

4.3.1. Выкупную цену земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества в случае, если земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества находятся в собственности физических или юридических лиц.

4.3.2. Размер убытков, подлежащих возмещению в связи с изъятием земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества.

4.3.3. Иные условия, предусмотренные Земельным кодексом Российской Федерации.

4.4. В случае, если земельные участки, расположенные в границах территории комплексного развития, находятся в муниципальной собственности и предоставлены физическим или юридическим лицам на основании договора безвозмездного пользования или договора аренды, срок действия которых менее 5 (пяти) лет, изъятие таких земельных участков осуществляется путем прекращения соответствующих прав на них.

Для прекращения права безвозмездного пользования или права аренды в связи с изъятием таких земельных участков, за исключением земельных участков, на которых расположены объекты недвижимого имущества, физическим и (или) юридическим лицам в течение 7 (семи) рабочих дней со дня принятия решения об изъятии земельных участков направляется уведомление о расторжении договора аренды или безвозмездного пользования в одностороннем порядке в связи с изъятием земельных участков для муниципальных нужд в целях комплексного развития территории, содержащее условие о том, что действие договора прекращается в течение 5 (пяти) дней со дня получения указанного уведомления.

4.5. В случае если Соглашение об изъятии недвижимости, не заключено в течение 1 (одного) месяца со дня, когда лицу, у которого изымаются земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества, предоставлена возможность ознакомиться с проектом такого соглашения, Администрация обращается в суд с иском о выкупе в связи с изъятием земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, о прекращении соответствующих прав лиц, являющихся собственниками земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества.

4.6. В случае вынесения судом решения об изъятии земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества для муниципальных нужд в целях комплексного развития территории и о предоставлении возмещения в связи с изъятием земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимого имущества Застройщик, в течение 7 (семи) дней со дня вынесения решения суда перечисляет денежные средства в счет такого возмещения на банковский счет, указанный гражданином или юридическим лицом, или на депозит нотариуса в случае отсутствия информации о таком банковском счете.

4.7. Решение суда об изъятии земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, изымаемых для муниципальных нужд в целях комплексного развития территории, может быть оспорено в части размера компенсации за изъятые земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества.

4.8. Предоставление равноценного возмещения или жилого помещения с зачетом его стоимости при определении размера возмещения за освобождаемое жилое помещение, предоставление равнозначного жилого помещения осуществляются на основании договора, заключаемого в обязательном порядке между собственником жилого помещения и Администрацией.

4.9. В случае, если такой договор, не заключен в течение 45 (сорока пяти) дней со дня получения собственником жилого помещения проекта договора, предусматривающего переход права собственности на жилое помещение, заказным письмом с уведомлением о вручении, Застройщик вправе обратиться в суд с требованием одновременно о понуждении указанного собственника жилого помещения к заключению такого договора, об освобождении жилого помещения и о передаче его в собственность истцу.

**5. Прочие условия**

5.1. Право собственности на ОКС, линейные объекты, созданные Застройщиком в соответствии с настоящим Договором за свой счет, возникает у Застройщика, за исключением объектов социальной, коммунальной и транспортной инфраструктур, подлежащих в соответствии с настоящим Договором к передаче в муниципальную собственность.

5.2. Застройщик не вправе передавать свои права и обязанности, предусмотренные настоящим Договором, включая принадлежащее ему право аренды земельного участка (земельных участков), предоставленного для целей комплексного развития территории, иному лицу.

**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 или предотвратить (далее – непреодолимая сила), включая объявленную или фактическую войну, гражданские волнения, эпидемии, блокаду, землетрясения, наводнения, пожары и другие стихийные бедствия. Документ, выданный соответствующим компетентным органом, является достаточным подтверждением наличия и продолжительности действия непреодолимой силы.

6.2. Сторона, которая не исполняет свои обязательства вследствие действия непреодолимой силы, должна немедленно известить другую сторону о наступлении указанных обстоятельств и их влиянии на исполнение обязательств по Договору.

**7. Изменение, расторжение, прекращение Договора,**

**разрешение споров**

7.1. Все изменения к Договору оформляются в письменном виде путем подписания Сторонами дополнительного соглашения к Договору.

7.2. В целях определения содержания и последовательности этапов реализации решения о комплексном развитии территории, Стороны в срок не позднее 30 (тридцати) календарных дней с даты утверждения ДПТ в соответствии с Постановлением Правительства Амурской области от 01.07.2021 № 422 «О комплексном развитии территорий в Амурской области», заключают дополнительные соглашения к Договору об установлении планов-графиков с учетом вида комплексного развития территории.

7.3. Все споры и разногласия, возникающие из настоящего Договора между Сторонами, разрешаются путем переговоров, в том числе в претензионном порядке.

7.4. Срок рассмотрения писем, уведомлений или претензий Сторонами не может превышать 10 (десяти) дней с даты их получения. Переписка Сторон может осуществляться в виде письма или телеграммы, а в случаях направления телекса, факса, иного электронного сообщения с последующим предоставлением оригинала документа.

7.5. При неурегулировании Сторонами спора в досудебном порядке спор передается на разрешение в Арбитражный суд Амурской области.

7.6. Договор считается расторгнутым по истечении 30 (тридцати) дней с даты официального уведомления другой стороны о принятии соответствующей стороной одностороннего отказа от исполнения Договора, если до истечения этого срока не будет направлено в Арбитражный суд Амурской области исковое заявление об оспаривании этого одностороннего отказа.

7.7. Расторжение Договора допускается по соглашению Сторон, по решению суда, в случае одностороннего отказа стороны Договора от исполнения Договора в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации.

7.8. Договор считается исполненным с даты исполнения Сторонами всех обязательств, предусмотренных Договором.

**8. Заключительные положения**

8.1. Настоящий Договор заключен в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один для Застройщика, два для Администрации.

8.2. При изменении реквизитов Стороны обязаны уведомлять друг друга в письменном виде заказной корреспонденцией с уведомлением о вручении в течение 10 (десяти) дней со дня внесения изменений.

8.3. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются:

- Приложение № 1. Схема расположения территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию;

- Приложение № 2. Перечень объектов капитального строительства, подлежащих сносу и сохраняемых объектов;

- Приложение № 3. Перечень объектов капитального строительства, подлежащих строительству, соотношение общей площади жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах;

- Приложение № 4. Перечень видов работ по благоустройству территории и срок их выполнения.

**9. Срок действия Договора. Сроки исполнения обязательств**

9.1. Настоящий Договор считается заключенным с даты поступления в полном объеме денежных средств, предусмотренных п. 1.4 настоящего Договора, на реквизиты, указанные в разделе 1.5 Договора. В случае пропуска Застройщиком вышеназванного срока, Договор считается незаключенным.

9.2. До заключения Договора любые действия Сторон, направленные на выполнение условий Договора, осуществляются ими на свой риск и под свою ответственность.

9.3. Срок действия Договора - 10 лет с даты заключения Договора Сторонами. 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.

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

**10. Адреса и реквизиты Сторон**

|  |  |
| --- | --- |
| Застройщик: | Администрация: |
|  | 675000, Амурская область,  г. Благовещенск, ул. Ленина, 133  ИНН 2801032015 / КПП 280101001 |
|  | Финансовое управление города (Администрация города Благовещенска, 02233008620)  Казначейский счет 03231643107010002300  ОТДЕЛЕНИЕ БЛАГОВЕЩЕНСК БАНКА РОССИИ//УФК по Амурской области г. Благовещенск  БИК 011012100  Единый казначейский счет 40102810245370000015  л/с 03002012000 |
|  |  |
|  |  |