|  |  |
| --- | --- |
|  | ПРИЛОЖЕНИЕ  к извещению о проведении аукциона  с документацие об аукционе |

**ДОГОВОР №** \_\_\_\_

о комплексном развитии территории жилой застройки городского округа

"Город Архангельск" в границах части элемента планировочной структуры:

ул. Кедрова, ул. Адмирала Кузнецова, ул. Красных партизан, ул. Советская

г. Архангельск "\_\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ год

Администрация городского округа "Город Архангельск" в лице заместителя Главы городского округа "Город Архангельск"\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемая в дальнейшем "Администрация", и выступающее с другой стороны: *(наименование организации)*, являющееся *(победителем торгов, единственным участником торгов, участником торгов, сделавшим предпоследнее предложение по цене предмета аукциона, лицом, подавшим единственную заявку)* торгов на право заключить договор о комплексном развитии территории жилой застройки городского округа "Город Архангельск" в границах части элемента планировочной структуры: ул. Кедрова, ул. Адмирала Кузнецова, ул. Красных партизан, ул. Советская, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего (ей) на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое   
в дальнейшем Застройщик", при совместном упоминании именуемые "Стороны" на основании:

решения о комплексном развитии территории жилой застройки городского округа "Город Архангельск" в границах части элемента планировочной структуры: ул. Кедрова, ул. Адмирала Кузнецова, ул. Красных партизан, ул. Советская, принятого постановлением Главы городского округа "Город Архангельск" от 18 июня 2024 года № 992;

протокола о результатах торгов на право заключить договор   
о комплексном развитии территории жилой застройки городского округа "Город Архангельск" в границах части элемента планировочной структуры:   
ул. Кедрова, ул. Адмирала Кузнецова, ул. Красных партизан, ул. Советская   
от "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_\_года № \_\_\_\_ (далее - Договор) заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. **Предмет договора**

1.1. По настоящему Договору "Застройщик" в целях реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки городского округа "Город Архангельск" в границах части элемента планировочной структуры: ул. Кедрова, ул. Адмирала Кузнецова, ул. Красных партизан, ул. Советская (местоположение и границы указаны в приложении № 1 к настоящему Договору), площадью 2,1554 га, принятого постановлением Главы городского округа "Город Архангельск" от 18 июня 2024 года № 992 в границах части элемента планировочной структуры: ул. Кедрова, ул. Адмирала Кузнецова,   
ул. Красных партизан, ул. Советская (далее – территория жилой застройки), обязуется в установленные настоящим Договором сроки своими силами   
и за свой счет и (или) с привлечением других лиц и (или) средств других лиц   
в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации выполнить предусмотренные настоящим Договором обязательства,   
а "Администрация" обязуется создать, предусмотренные настоящим Договором, условия для выполнения "Застройщиком" своих обязательств.

Настоящий Договор заключается в отношении всей территории жилой застройки, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории.

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

1.2. Перечень объектов капитального строительства, не являющихся объектами культурного наследия (памятники истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории жилой застройки городского округа "Город Архангельск", подлежащих сносу, реконструкции   
в рамках реализации Договора, и их отдельные характеристики, приведены   
в приложении № 2 к настоящему Договору.

Предложения по обеспечению сохранения существующих инженерных сетей, их реконструкции, а также по строительству новых инженерных сетей определяются проектом планировки территории с учетом планируемой застройки "Застройщиком" по техническим условиям, выданными ресурсоснабжающими организациями.

1.3. Соотношение общей площади жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах, подлежащих строительству в соответствии   
с Договором, а также условие о размещении на первых этажах указанных домов нежилых помещений определить документацией по планировке территории (проект планировки и проект межевания) (далее по тексту – документация   
по планировке территории) в соответствии с нормативами градостроительного проектирования.

Со дня утверждения документации по планировке территории,   
в отношении которой принято решение о ее комплексном развитии, ранее утвержденная документация по планировке этой территории признается утратившей силу (часть 10.3 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

1.4. Этапы реализации решения о комплексном развитии жилой застройки   
с указанием очередности сноса многоквартирных домов, а также выполнение мероприятий, связанных с архитектурно-строительным проектированием, со строительством, в том числе по предоставлению необходимых для этих целей земельных участков, видов работ по благоустройству территории   
со сроками их выполнения, определяются "Застройщиком" по согласованию   
с "Администрацией" в соответствии с утвержденной документацией   
по планировке территории.

1.5. Понятия, используемые в настоящем Договоре, применяются в тех же значениях, что и в нормативных правовых актах Российской Федерации, Архангельской области и муниципальных правовых актах городского округа   
"Город Архангельск".

1.6. "Застройщик" имеет право исполнять обязательства, указанные   
в пунктах с 7 по 9 раздела "Сроки выполнения обязательств в соответствии   
с утвержденной документацией по планировке территории и этапами реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки" приложения № 3 "Обязательства "Застройщика" к настоящему Договору,   
и предусмотренные подпунктами 3.1.11, 3.1.12, 3.1.13 Договора о комплексном развитии территории жилой застройки в рамках нескольких этапов реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки одновременно.

1. **Цена права на заключение договора и порядок оплаты**

2.1 Цена права на заключение Договора, составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей\_\_\_\_\_копеек (в том числе НДС).

2.2. Оплата производится в следующем порядке:

2.2.1. Задаток, внесенный "Застройщиком" для обеспечения заявки на участие в аукционе на право заключения Договора в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_ копеек (в том числе НДС), засчитывается в счет оплаты цены, указанной в пункте 2.1 настоящего Договора.

2.2.2. "Застройщик" перечисляет денежные средства, указанные в пункте 2.1. Договора в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора по банковским реквизитам, указанным в подпункте 2.2.3 настоящего Договора.

2.2.3. Реквизиты: ИНН\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_; КПП\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_; ОКТМО \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Получатель\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Единый казначейский счет (счет банка получателя): №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Казначейский счет (счет получателя): \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

ТОФК (банк получателя):\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

БИК ТОФК (банка получателя): \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Назначение платежа:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

1. **Права и обязанности сторон**

3.1."Застройщик" обязан:

3.1.1. Принять решение о подготовке документации по планировке территории в соответствии с частью 1 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Разработать документацию по планировке территории на основании документов территориального планирования, правил землепользования и застройки (за исключением подготовки документации по планировке территории, предусматривающей размещение линейных объектов), лесохозяйственного регламента, положения об особо охраняемой природной территории в соответствии с программами комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программами комплексного развития транспортной инфраструктуры, программами комплексного развития социальной инфраструктуры, нормативами градостроительного проектирования, комплексными схемами организации дорожного движения, требованиями по обеспечению эффективности организации дорожного движения, указанными в части 1 статьи 11 Федерального закона   
"Об организации дорожного движения в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации", требованиями технических регламентов, сводов правил с учетом материалов   
и результатов инженерных изысканий, границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границ территорий выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий.

Документацией по планировке территории в границах части элемента планировочной структуры: ул. Кедрова, ул. Адмирала Кузнецова, ул. Красных партизан, ул. Советская площадью 2,1554 га предусмотреть строительство объектов жилого назначения, с учетом обеспеченности территории улично-дорожной сетью, местами хранения автотранспорта, объектами социальной, инженерной, коммерческой инфраструктуры, элементами благоустройства. Общий объем строительства площадью не более 34,31 тыс. кв. м, где не более 29,16 тыс. кв. м - общая площадь жилых помещений; не более 5,15 тыс. кв. м - общая площадь нежилых помещений.

В границах части элемента планировочной структуры: ул. Кедрова, ул. Адмирала Кузнецова, ул. Красных партизан, ул. Советская спланировать размещение детского дошкольного учреждения местного значения - детский сад на 125 мест (площадь участка 0,44 га). Площадь участка уточняется проектом планировки и проектом межевания.

В целях освобождения территории для формирования участка   
под размещение детского дошкольного учреждения местного значения - детский сад на 125 мест осуществить снос и расселение следующих домов:

|  |  |
| --- | --- |
| ул. Ярославская, д. 61, корп. 1 | 29:22:022511:47 |
| ул. Ярославская, д. 61 | 29:22:022519:46 |
| ул. Ярославская, д. 59 | 29:22:022519:48 |
| ул. Советская, д. 44, корп. 2 | 29:22:022519:56 |
| ул. Советская, д. 44, корп. 1 | 29:22:022519:54 |
| ул. Советская, д. 46, корп. 1 | 29:22:022519:59 |

Реализация строительства детского дошкольного учреждения (детский сад на 125 мест) осуществляется из средств федерального бюджета.

В целях соблюдения установленного решением о комплексном развитии территории городского округа "Город Архангельск" в границах части элемента планировочной структуры: ул. Кедрова, ул. Адмирала Кузнецова, ул. Красных партизан, ул. Советская, принятым постановлением Главы городского округа   
"Город Архангельск" от 18 июня 2024 года № 992, коэффициента плотности застройки, показатели общей площади жилых помещений, общей площади нежилых помещений могут быть уточнены на этапе подготовки документации по планировке территории, этапе подготовки проектной документации, при этом не превышать предусмотренных в пункте 3.1.1 настоящего Договора значений.

Согласно приложению Б "СП 42.13330.2016 Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*" коэффициент плотности застройки – отношение суммарной поэтажной площади зданий и сооружений   
к площади территории.

Общий объем строительства, указанный в подпункте 3.1.1 настоящего Договора, определен как суммарная поэтажная площадь: сумма площадей всех наземных этажей планируемых к строительству зданий в габаритах наружных стен, включая технический, мансардный, а также цокольный этаж, если верх его перекрытия находится выше средней планировочной отметки земли   
не менее чем на 2 м, в которую также включается площадь антресолей, галерей, зрительных балконов и других залов, веранд, балконов летних помещений, наружных застекленных галерей, а также переходов в другие здания, применяемая для расчета плотности застройки функциональных зон,   
в соответствии с пунктом 3.32б "СП 42.13330.2016 Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*".

Помимо размещаемых объектов капитального строительства   
на территории предусматривается:

устройство площадок для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста;

устройство спортивных площадок;

устройство площадок для отдыха взрослого населения;

элементы улично-дорожной сети, включая элементы озеленения   
и благоустройства, тротуаров и парковок.

Расчет площадок общего пользования различного назначения исполнять в соответствии с местными нормативами градостроительного проектирования муниципального образования "Город Архангельск", утвержденными решением Архангельской городской Думы от 20 сентября 2017 года № 567 (с изменениями) и СП 42.13330.2016 "Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*".

Документацией по планировке территории в границах части элемента планировочной структуры: ул. Кедрова, ул. Адмирала Кузнецова, ул. Красных партизан, ул. Советская предусмотреть следующее:

установить границу зоны планируемого размещения объекта капитального строительства – детского дошкольного учреждения местного значения (детский сад на 125 мест, площадь участка 0,44 га);

определить местоположение границ образуемого земельного участка   
с видом разрешенного использования "Образование и просвещение (3.5)";

предусмотреть перенос трансформаторной подстанции, расположенной на земельном участке с кадастровым номером 29:22:022519:24 по условиям Архангельского филиала ПАО "Россети Северо-Запад" от 25 декабря 2023 года № МР2/1-1/10-40/14077.

Реализация строительства объектов жилого назначения, с учетом обеспеченности территории улично-дорожной сетью, местами хранения автотранспорта, объектами социальной, инженерной, коммерческой инфраструктуры, элементами благоустройства осуществляется за счет внебюджетных источников (за счет средств лица, заключившего договор).

Подготовку документации по планировке территории (проект планировки и проект межевания), а также при необходимости внесение изменений   
в генеральный план городского округа, правила землепользования и застройки осуществляет лицо, заключившее договор о комплексном развитии территории во исполнение пункта 7 части 6 статьи 66 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

При необходимости внесение изменений в правила землепользования и застройки должны быть внесены в срок не позднее чем девяносто дней со дня утверждения проекта планировки территории в целях ее комплексного развития во исполнение части 3.4 статьи 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Со дня принятия решения о комплексном развитии территории и до дня утверждения документации по планировке территории, в отношении которой принято решение о ее комплексном развитии, изменение вида разрешенного использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства, расположенных в границах такой территории, не допускается (часть 4.1 статьи 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

Документацию по планировке территории (проект планировки и проект межевания) направить на предварительное рассмотрение до утверждения в министерство строительства и архитектуры Архангельской области.

3.1.2. Представить на утверждение документацию по планировке территории в "Администрацию" в течение 6 месяцев с момента заключения настоящего Договора.

Срок доработки документации по планировке территории "Застройщиком" не может превышать 1 (один) месяц с момента направления   
в адрес "Застройщика" уведомления о возврате документации по планировке территории на доработку с указанием выявленных замечаний "Администрацией".

3.1.3. В течение 25 (двадцати пяти) рабочих дней со дня опубликования распоряжения Главы городского округа "Город Архангельск" об утверждении документации по планировке территории, определить и направить   
на согласование в "Администрацию" графики выполнения обязательств   
по формам, указанным в приложении № 3 к настоящему Договору, а именно:

сроки выполнения обязательств с учетом утвержденной документацией по планировке территории и этапами реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки, решений судов которые указаны   
в подпунктах 3.1.6, 3.1.7 настоящего Договора;

перечень объектов капитального строительства, линейных объектов, подлежащих строительству, реконструкции в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории и этапами реализации решения   
о комплексном развитии территории жилой застройки;

перечень выполняемых "Застройщиком" видов работ по благоустройству территории жилой застройки, срок их выполнения;

соотношение общей площади жилых и нежилых помещений   
в многоквартирных домах, подлежащих строительству или реконструкции   
в соответствии с настоящим Договором, а также условие о размещении на первых этажах указанных домов нежилых помещений во исполнение пункта 1.3 настоящего Договора.

3.1.4. Мероприятия, предусмотренные подпунктами 3.1.1, 3.1.2, 3.1.3 выполнить в срок не более одного года с момента заключения настоящего Договора.

3.1.5. Направить в адрес "Администрации" ходатайство об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд в порядке, предусмотренном статьей 56.4 Земельного кодекса Российской Федерации.

3.1.6. Приобрести (создать) и передать в собственность городского округа "Город Архангельск" благоустроенные жилые помещения, отвечающие установленным действующим законодательством Российской Федерации требованиям, для предоставления гражданам, выселяемым из жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма (договорам найма специализированного жилого помещения, договорам найма жилого помещения коммерческого использования), расположенных в границах территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию, расположенных в многоквартирных жилых домах:

**а)** **признанных аварийными и подлежащими сносу**, за исключением жилых помещений в многоквартирных домах, подлежащих расселению   
в рамках адресной программы Архангельской области "Переселение граждан из аварийного жилищного фонда на 2019 - 2025 годы", утвержденной постановлением Правительства Архангельской области от 26 марта 2019 года № 153-пп" (с изменениями), другого жилого помещения по договору социального найма, благоустроенного применительно к условиям   
г. Архангельска, равнозначного по общей площади ранее занимаемого, отвечающего установленным требованиям, в том числе санитарным   
и техническим требованиям, установленных действующим законодательством, находящегося в границах городского округа "Город Архангельск", с учетом особенностей, предусмотренных статьями 86, 87.2, 89 Жилищного кодекса Российской Федерации;

**б)** **непризнанных аварийными и подлежащими сносу**, отвечающих критериям, установленных субъектом Российской Федерации в соответствии   
с подпунктом 2 части 2 статьи 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации, другого благоустроенного жилого помещения по договору социального найма, общая площадь, жилая площадь которого и количество комнат в котором не меньше общей площади, жилой площади, освобождаемого жилого помещения и количества комнат в освобождаемом жилом помещении (при наличии письменного заявления граждан предоставляемое жилое помещение может быть предоставлено им на праве собственности на основании договора передачи жилого помещения в собственность), соответствующее базовым требованиям к внутренней отделке жилых помещений, предоставляемых взамен жилых помещений в многоквартирных домах, помещений общего пользования в многоквартирных домах, в которых предоставляются такие жилые помещения, утвержденным постановлением Правительства Архангельской области от 30 июня 2021 года   
№ 326-пп "О комплексном развитии территорий в Архангельской области"   
и находящиеся в границах городского округа "Город Архангельск",   
в соответствии с номенклатурой, составленной "Администрацией"   
во исполнение подпункта 3.3.1 настоящего Договора с учетом особенностей, предусмотренных статьей 32.1 Жилищного кодекса Российской Федерации.

При этом "Застройщик" обязан передать жилые помещения одновременно либо в срок, согласованный с "Администрацией",   
для предоставления всем гражданам, выселяемым из одного многоквартирного дома.

"Застройщик" должен 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;

**в)** в случае наличия, в том числе после даты заключения настоящего Договора, вступивших в законную силу решений судов о предоставлении гражданам жилых помещений по договорам социального найма, расселяемых   
в соответствии с настоящим пунктом, либо иных решений судов, предусматривающих возложение обязательств на "Администрацию" расселить дом, в котором находятся жилые помещения, предоставленные по договорам социального найма, "Застройщик" берет на себя обязательство в части передачи в собственность "Администрации" жилых помещений, отвечающих требованиям, указанным в решении суда, соответствующих санитарным   
и техническим требованиям, установленным законодательством Российской Федерации, с учетом положений статьи 89 Жилищного кодекса Российской Федерации, в трехмесячный срок с момента направления в адрес "Застройщика" копии решения суда. Такое обязательство исполняется "Застройщиком" независимо от сроков выполнения обязательств (этапов), установленных в приложении № 3 к настоящему договору.

Информация о вступивших в законную силу решений судов на день принятия решения о комплексном развитии территории жилой застройки городского округа "Город Архангельск" в границах части элемента планировочной структуры: ул. Кедрова, ул. Адмирала Кузнецова, ул. Красных партизан, ул. Советская, принятого постановлением Главы городского округа "Город Архангельск" от 18 июня 2024 года № 992, указана в приложении № 6   
к настоящему Договору, которая может быть дополнена.

3.1.7. Уплатить собственникам жилых помещений в многоквартирных жилых домах:

**а)** **признанных аварийными и подлежащими сносу**, возмещение за изымаемые для муниципальных нужд в соответствии с земельным и градостроительным законодательством Российской Федерации земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимости, указанные   
в приложении № 2 к настоящему Договору, в том числе за изымаемые   
из частной собственности жилые помещения в многоквартирных домах, указанных в приложении № 2 к настоящему Договору, в размере, определяемом в соответствии с частью 7 статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации, либо по соглашению с собственником жилого помещения предоставить ему взамен изымаемого жилого помещения другое жилое помещение с зачетом его стоимости при определении размера возмещения   
за изымаемое жилое помещение, с учетом особенностей, предусмотренных статьей 32 Жилищного кодекса Российской Федерации, в течение максимального срока исполнения обязательства установленного приложением № 3 к настоящему Договору;

**б)** **непризнанных аварийными и подлежащими сносу**, отвечающих критериям, установленных субъектом Российской Федерации в соответствии с подпунктом 2 части 2 статьи 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации, возмещение взамен освобождаемых ими жилых помещений возмещение, определяемое в соответствии с частью 7 статью 32 Жилищного кодекса Российской Федерации, на день, предшествующий дню принятия решения о комплексном развитии территории жилой застройки (равноценное возмещение).

По заявлению собственника жилого помещения "Застройщик" предоставляет ему взамен освобождаемого жилого помещения другое жилое помещение с зачетом его стоимости при определении размера возмещения   
за изымаемое жилое помещение;

**в)** в случае наличия, в том числе после даты заключения настоящего Договора, вступивших в законную силу решений судов о выплате возмещения собственникам жилых помещений и (или) предоставления жилого помещения взамен изымаемого гражданам, расселяемым в соответствии с настоящим пунктом Договора, либо иных решений судов, предусматривающих возложение обязательств на "Администрацию" расселить дом, в котором находятся жилые помещения, подлежащие изъятию, "Застройщик" берет на себя обязательство   
в части выплаты возмещения за "Администрацию" либо в случае, если обязанность по выплате возмещения возложена судом на "Администрацию", обязуется возместить "Администрации" денежные средства в полном размере, указанном в решении суда, в том числе и судебные расходы по судебному делу, путем их перечисления на счет "Администрации" в течение месяца с момента направления в адрес "Застройщика" копии решения суда, передачи   
в собственность "Администрации" жилых помещений, отвечающих требованиям, указанным в решении суда, соответствующих санитарным   
и техническим требованиям, установленным законодательством Российской Федерации, в трехмесячный срок с момента направления в адрес "Застройщика" копии решения суда. Такое обязательство исполняется "Застройщиком" независимо от сроков выполнения обязательств (этапов), установленных в приложении № 3 к настоящему договору.

Информация о вступивших в законную силу решений судов на день принятия решения о комплексном развитии территории жилой застройки городского округа "Город Архангельск" в границах части элемента планировочной структуры: ул. Кедрова, ул. Адмирала Кузнецова, ул. Красных партизан, ул. Советская, принятого постановлением Главы городского округа "Город Архангельск" от 18 июня 2024 года № 992, указана в приложении № 6   
к настоящему Договору, которая может быть дополнена.

3.1.8. "Застройщик", независимо от сроков выполнения обязательств (этапов), установленных в приложении № 3 к настоящему Договору, берет   
на себя в течение срока действия Договора, исполнение следующих обязательств:

в случае рассмотрения в судебном порядке требования собственника о выплате возмещения за изымаемое жилое помещение в многоквартирном жилом доме, расположенном в границах территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию в соответствии с настоящим Договором, такое требование собственника удовлетворяется за счет "Застройщика"   
в месячный срок с момента направления в адрес "Застройщика" копии решения суда;

в случае рассмотрения в судебном порядке требования собственника о предоставлении другого жилого помещения взамен изымаемого жилого помещения в многоквартирном жилом доме, расположенном в границах территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию   
в соответствии с настоящим Договором, такое требование собственника удовлетворяется за счет "Застройщика" в трехмесячный срок с момента направления в адрес "Застройщика" копии решения суда.

3.1.9. Осуществить за свой счет, в соответствии с установленными приложением № 3 к настоящему Договору сроками выполнения обязательств, снос многоквартирных домов, в том числе признанных в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу, а также иных объектов капитального строительства, объектов инженерно-технического обеспечения, указанных в приложении № 2   
к настоящему Договору, в соответствии с действующим законодательством.

Не позднее, чем за семь рабочих дней до начала выполнения работ   
по сносу объекта капитального строительства направить в "Администрацию" уведомление о планируемом сносе объекта капитального строительства.   
Не позднее, чем за семь рабочих дней после завершения сноса объекта капитального строительства направить в "Администрацию" уведомление   
о завершении сноса объекта капитального строительства в соответствии   
с действующим градостроительным законодательством.

При осуществлении сноса многоквартирных домов необходимо предпринимать меры по недопущению прекращения услуг электро-, тепло-, газо-, водоснабжения и водоотведения населению городского округа   
"Город Архангельск", связанных с проведением таких работ.

3.1.10. Осуществить за свой счет образование земельных участков   
из земельных участков, находящихся в границах территории жилой застройки   
в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории,   
а также проведение государственного кадастрового учета таких земельных участков в соответствии с установленными приложением № 3 к настоящему Договору сроками выполнения обязательств.

3.1.11. Осуществить в границах территории жилой застройки согласно требованиям законодательства о градостроительной деятельности строительство в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории в рамках реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки, а также ввод объектов капитального строительства   
в эксплуатацию в объеме не более 29,16 тыс. кв. м общей площади жилых помещений в соответствии со сроками выполнения обязательств, установленными приложением № 3 к настоящему Договору.

В целях соблюдения установленного решением о комплексном развитии территории городского округа "Город Архангельск" в границах части элемента планировочной структуры: ул. Кедрова, ул. Адмирала Кузнецова, ул. Красных партизан, ул. Советская, принятым постановлением Главы городского округа   
"Город Архангельск" от 18 июня 2024 года № 992, коэффициента плотности застройки, показатели общей площади жилых помещений, общей площади нежилых помещений могут быть уточнены на этапе подготовки документации по планировке территории, этапе подготовки проектной документации,   
при этом не превышать предусмотренных в подпункте 3.1.1 настоящего Договора значений.

Согласно приложению Б "СП 42.13330.2016 Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*" коэффициент плотности застройки – отношение суммарной поэтажной площади зданий и сооружений   
к площади территории.

Общий объем строительства, указанный в подпункте 3.1.1 настоящего Договора, определен как суммарная поэтажная площадь: сумма площадей всех наземных этажей планируемых к строительству зданий в габаритах наружных стен, включая технический, мансардный, а также цокольный этаж, если верх его перекрытия находится выше средней планировочной отметки земли   
не менее чем на 2 м, в которую также включается площадь антресолей, галерей, зрительных балконов и других залов, веранд, балконов летних помещений, наружных застекленных галерей, а также переходов в другие здания, применяемая для расчета плотности застройки функциональных зон,   
в соответствии с пунктом 3.32б "СП 42.13330.2016 Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*".

3.1.12. Осуществить за свой счет в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории строительство и (или) реконструкцию объектов коммунальной, транспортной инфраструктур, необходимых для реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки, обязанность по осуществлению строительства и (или) реконструкции которых не возложена на третьих лиц в соответствии   
с требованиями действующего законодательства, заключенными соглашениями (договорами), в соответствии со сроками выполнения обязательств, установленными приложением № 3 к настоящему Договору.

3.1.13. В течение 1 (одного) месяца с даты окончания строительства (ввода в эксплуатацию) в полном объеме объектов капитального строительства   
в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории безвозмездно передать в собственность "Администрации" объекты транспортной инфраструктуры, расположенные вне земельных участков, необходимых для эксплуатации построенных объектов капитального строительства и в пределах территории, указанной в пункте 1.1 настоящего Договора.

"Застройщик" должен осуществить государственную регистрацию права собственности в течение 1 (одного) месяца с даты окончания строительства (ввода в эксплуатацию) в полном объеме объектов капитального строительства   
в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории   
на линейные объекты, расположенные на земельных участках, необходимых для эксплуатации построенных объектов капитального строительства   
и в пределах территории, указанной в пункте 1.1. настоящего Договора.

3.1.14. Не использовать освободившиеся помещения в объектах капитального строительства, перечисленных в приложении № 2 к настоящему Договору, в целях, не связанных с исполнением обязательств по настоящему Договору.

3.1.15. Один раз в полугодие предоставлять "Администрации" информацию о выполнении обязательств, предусмотренных настоящим Договором, об осуществлении деятельности, связанной с реализацией настоящего Договора.

Информацию за первое полугодие предоставлять не позднее   
15 (пятнадцатого) июля следующего за отчетным периодом, за второе полугодие не позднее 15 (пятнадцатого) января следующего за отчетным периодом.

3.1.16. Оплатить цену права на заключение настоящего Договора, указанную в пункте 2.1 настоящего Договора, в порядке, установленном настоящим Договором.

3.1.17. Срок выполнения обязательств "Застройщика", указанных   
в подпунктах с 3.1.5 по 3.1.13 настоящего Договора, подлежит уточнению   
по каждому этапу реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки, но не может превышать сроки с даты начала этапов реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки, определенных в порядке, предусмотренном подпунктом 3.1.3 настоящего Договора.

3.1.18. После завершения каждого обязательства этапа реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки (приложение   
№ 3), "Застройщик" в течение 10 (десяти) рабочих дней письменно уведомляет "Администрацию" о факте завершения указанного обязательства этапа   
и предствляет отчет об исполнении обязательства этапа по форме, указанной   
в приложении № 5 к настоящему Договору; документы, подтверждающие исполнение обязательства и подписанный Акт об исполнении в 2 (двух) экземплярах по форме, указанной в приложении № 4 к настоящему Договору.

Указанный Акт от имени "Администрации" подписывается уполномоченными органами "Администрации".

3.2. "Застройщик" вправе:

3.2.1. Обращаться в "Администрацию" с заявлением о выдаче разрешения   
на использование земель и земельных участков, градостроительного плана земельного участка, о предоставлении земельных участков без проведения торгов в соответствии с земельным законодательством для строительства   
в границах территории жилой застройки, о выдаче разрешения   
на строительство, и ввода объектов капитального строительства   
в эксплуатацию.

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

3.2.3. Получить субсидии за счет средств Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства на возмещение или оплату расходов на выполнение обязательств по созданию либо приобретению жилых помещений для предоставления гражданам, переселяемым   
из аварийного жилищного фонда, передаче указанных жилых помещений   
в муниципальную собственность и уплате возмещения за изымаемые жилые помещения в многоквартирных домах, признанных аварийными   
и подлежащими сносу или реконствукции, признанные   
в установленном порядке после 1 января 2017 года аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, в соответствии с пунктом 4 части 6 статьи 16 Федерального закона от 21 июля 2007 года № 185-ФЗ "О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства",   
при условии выделения субсидий из бюджета Архангельской области.

3.2.4. В одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения "Администрацией" обязательств, предусмотренных подпунктами 3.3.2, 3.3.5, 3.3.7 настоящего Договора.

3.3. "Администрация" обязана:

3.3.1. В течение 1 (одного) месяца с даты заключения настоящего Договора предоставить "Застройщику" номенклатуру жилых помещений   
с нормами предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда и с учетом требований, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации, которые должны быть переданы в муниципальную собственность для предоставления гражданам, выселяемым из муниципальных жилых помещений, занимаемых по договорам социального найма (договорам найма специализированного жилого помещения, договорам найма жилого помещения коммерческого использования), расположенных в многоквартирных жилых домах, перечисленных в приложении № 2 к настоящему Договору.

3.3.2. В течение 2 (двух) месяцев, с момента предоставления "Застройщиком", утвердить документацию по планировке территории   
в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации.

В случае направления документации по планировке территории   
на доработку, срок, установленный в абзаце первом настоящего пункта, начинает исчисляться с даты регистрации повторно представленной   
на утверждение документации по планировке территории после доработки.

3.3.3. Согласовать в течение 20 (двадцати) рабочих дней со дня получения   
от "Застройщика" информацию, указанную в пункте 1.4 и подпункте 3.1.3 настоящего Договора, и представленную по формам согласно приложению   
№ 3 к настоящему Договору, в случае ее соответствия требованиям действующего законодательства, документации по планировке территории.

В случае несоответствия информации, указанной в абзаце первом настоящего пункта, требованиям действующего законодательства, документации по планировке территории, указанная информация подлежит возврату "Застройщику" на доработку с указанием выявленных замечаний (возражений).

3.3.4. Срок доработки выявленных замечаний (возражений) не может превышать 15 (пятнадцати) рабочих дней с даты уведомления "Застройщика"   
о возврате информации на доработку.

3.3.5. По истечении 6 (шести) месяцев с даты получения собственниками жилых помещений в домах, перечисленных в приложении № 2 к настоящему Договору и признанных в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу, расположенных   
на земельных участках, в отношении которых в соответствии с подпунктом 3.1.5 настоящего Договора "Застройщиком" в адрес "Администрации" направлено ходатайство об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд, требований в соответствии с частью 11 статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации о сносе многоквартирных домов, расположенных в границах территории, подлежащей комплексному развитию, принять в установленном законодательством Российской Федерации порядке решение об изъятии для муниципальных нужд жилых помещений,   
за исключением жилых помещений, принадлежащих на праве собственности "Администрации", в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу, а также земельных участков, на которых расположены такие многоквартирные дома.

3.3.6. В течение 30 (тридцати) рабочих дней с даты выполнения "Застройщиком" обязательств, предусмотренных подпунктами с 3.1.1 по 3.1.7 настоящего Договора, принять в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, муниципальными правовыми актами "Администрации", решение о сносе многоквартирных домов, указанных   
в приложении № 2 к настоящему Договору и признанных аварийными   
и подлежащими сносу, иных объектов капитального строительства, объектов инженерно-технического обеспечения, указанных в приложении № 2   
к настоящему Договору, в сроки выполнения обязательств в соответствии   
с этапами реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки, предусмотренными приложением № 3 к настоящему Договору.

3.3.7. При условии выполнения "Застройщиком" обязательств, предусмотренных подпунктами с 3.1.1 по 3.1.10 настоящего Договора,   
на основании письменного заявления "Застройщика" в сроки, установленные действующим законодательством:

принять решение о предоставлении "Застройщику" в аренду   
без проведения торгов в соответствии с земельным законодательством   
для строительства в границах территории подлежащей комплексному развитию, земельных участков которые находятся в муниципальной собственности "Администрации" и государственная собственность на которые не разграничена и которые не обременены правами третьих лиц;

выдать разрешения на использование земель и земельных участков, градостроительные планы земельных участков и разрешения на строительство   
в соответствии с требованиями действующего законодательства.

3.4. "Администрация" вправе:

3.4.1. В одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения "Застройщиком" обязательств, предусмотренных подпунктами с 3.1.1 по 3.1.13 и подпунктом 3.1.16 настоящего Договора.

3.4.2. В одностороннем порядке досрочно отказаться от договора аренды земельного участка, предоставленного для целей комплексного развития территории, при наступлении обстоятельств, указанных в подпункте 3.4.1 настоящего Договора.

3.4.3. Запрашивать у "Застройщика" информацию и документы, необходимые для осуществления контроля выполнения условий Договора,   
в том числе сроков исполнения обязательств, указанных в пункте 3.1 раздела 3 настоящего Договора.

**4. Ответственность сторон и разрешение споров**

4.1. За неисполнение и (или) ненадлежащее исполнение обязательств   
по настоящему Договору "Стороны" несут ответственность в соответствии   
с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

4.2. В случае нарушения "Застройщиком" в отчетном периоде сроков, предусмотренных подпунктами с 3.1.1 по 3.1.17 настоящего Договора, "Застройщик" уплачивает "Администрации" неустойку (пеню) в размере 0,05 %   
от цены права на заключение Договора (цена права на заключение настоящего Договора установлена в размере суммы итоговой цены аукциона на право заключения настоящего Договора), предусмотренной разделом 2 настоящего Договора, за каждый день просрочки исполнения каждого обязательства, начиная со дня, следующего после дня истечения сроков, установленных подпунктами с 3.1.1 по 3.1.13 и подпунктами 3.1.15, 3.1.16 настоящего Договора, до момента полного исполнения соответствующих обязательств   
по настоящему Договору или до даты расторжения настоящего Договора   
в установленном законом порядке, в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты получения уведомления об уплате неустойки (пени), а также возмещает причиненные убытки в полном размере сверх штрафа.

В случае осуществления "Застройщиком" строительства на территории жилой застройки с нарушением норм градостроительного законодательства,   
в том числе без выданного в установленном законом порядке разрешения   
на строительство, "Застройщик" уплачивает "Администрации" штраф в размере 30 % от цены права на заключение Договора (цена права на заключение настоящего Договора установлена в размере суммы итоговой цены аукциона   
на право заключения настоящего Договора), предусмотренной разделом 2 настоящего Договора.

4.3. В случае неисполнения "Администрацией" обязательств, предусмотренных подпунктами с 3.3.1 по 3.3.7 настоящего Договора, "Застройщик" вправе потребовать возмещения ему убытков, причиненных неисполнением или ненадлежащим исполнением указанных обязательств.

4.4. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения "Застройщиком" обязательств, предусмотренных подпунктами с 3.1.1 по 3.1.12 и подпунктом 3.1.16 настоящего Договора, право аренды земельного участка, предоставленного в соответствии с подпунктом 3.3.7 настоящего Договора   
для целей комплексного развития территории, подлежит досрочному прекращению путем одностороннего отказа "Администрации" от договора аренды такого земельного участка.

4.5. В случае реализации "Застройщиком" права на отказ от исполнения настоящего Договора, право аренды земельного участка, предоставленного   
для целей комплексного развития территории, подлежит прекращению.

4.6. Споры, возникающие при исполнении настоящего Договора, "Стороны" разрешают путем переговоров.

Срок досудебного урегулирования "Сторонами" спора (рассмотрение претензий, в том числе об уплате неустойки (пени) составляет 20 (двадцать) рабочих дней со дня получения претензии (требования).

4.7. При недостижении согласия споры подлежат рассмотрению   
в судебном порядке в Арбитражном суде Архангельской области.

1. **Срок действия договора. Условия расторжения договора**

5.1. Настоящий Договор вступает в силу с даты заключения (подписания)   
и действует до даты исполнения "Сторонами" обязательств, предусмотренных настоящим Договором, но не более 10 (десяти) лет с даты его заключения (подписания) с учетом пункта 5.2 настоящего Договора.

5.2. В случае отказа граждан от переселения в жилые помещения, переданные "Администрации" в муниципальную собственность "Застройщиком" в соответствии с подпунктами 3.1.6, 3.1.7 настоящего Договора, несогласия с решением об изъятии жилого помещения   
или недостижения соглашения о размере возмещения, в том числе наличия споров, связанных с реализацией условий настоящего Договора, срок исполнения обязательств, предусмотренных подпунктами 3.1.6, 3.1.7 и подпунктами 3.3.6, 3.3.7 настоящего Договора, продлевается на период времени, равный времени производства в судебных органах по судебным спорам с указанным в настоящем пункте предметом до момента вступления судебного акта в законную силу (период времени рассчитывается месяцами).   
В случае если в одном периоде времени ведется несколько производств   
в судах, продление осуществляется на срок, исчисляемый с момента начала производства первого дела и до вступления в законную силу последнего решения суда.

5.3. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению "Сторон".

5.4. Настоящий Договор может быть расторгнут досрочно   
в одностороннем порядке:

по инициативе "Администрации" в случае неисполнения "Застройщиком" обязательств, предусмотренных подпунктами с 3.1.1 по 3.1.8, с 3.1.10 по 3.1.13 и подпунктом 3.1.16 настоящего Договора;

по инициативе "Застройщика" в случае неисполнения "Администрацией" обязательств, предусмотренных подпунктами 3.3.2, 3.3.5, 3.3.7 настоящего Договора.

5.4.1. "Сторона" – инициатор досрочного расторжения настоящего Договора по условиям, предусмотренным пунктом 5.4 настоящего Договора, направляет другой "Стороне" уведомление об отказе от Договора с указанием причины отказа от Договора.

Договор считается расторгнутым с момента получения другой "Стороной" уведомления об отказе от Договора.

5.4.2. В случае досрочного расторжения Договора расходы, понесенные одной из "Сторон" в рамках исполнения условий Договора, другой "Стороной"   
не возмещаются.

В случае досрочного расторжения Договора убытки, причиненные одной из "Сторон" в рамках исполнения условий Договора, другой "Стороной"   
не возмещаются.

5.4.3. Изменение условий настоящего Договора в период его действия   
по соглашению "Сторон" не допускается, если иное не установлено действующим законодательством, настоящим Договором.

1. **Обстоятельства непреодолимой силы**

6.1. Если иное не предусмотрено действующим законодательством, настоящим Договором, "Застройщик", не исполнивший или ненадлежащим образом исполнивший обязательство по настоящему Договору   
при осуществлении предпринимательской деятельности, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам не относятся,   
в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов должника, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у должника необходимых денежных средств.

6.2. Действия "Сторон" в случае наступления событий, указанных   
в пункте 6.1 настоящего Договора, регламентируются действующим законодательством Российской Федерации.

1. **Заключительные положения**

7.1. Вопросы, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются действующим законодательством Российской Федерации, законодательством Архангельской области, муниципальными правовыми актами городского округа "Город Архангельск".

7.2. Любое уведомление, направленное "Сторонами" друг другу   
по настоящему Договору, должно быть совершено в письменной форме. Указанное уведомление считается направленным надлежащим образом, если оно доставлено адресату посыльным (курьером), либо заказным письмом   
с уведомлением о вручении.

Любое уведомление, направленнное заказным письмом с уведомлением   
о вручении и не полученное Стороной, считается полученным по истечении месячного срока.

Обо всех изменениях в платежных и почтовых реквизитах "Стороны" обязаны немедленно извещать друг друга. Действия, совершенные по старым адресам и счетам, совершенные до получения уведомлений об их изменении, засчитываются в исполнение обязательств.

7.3. К настоящему Договору прилагается и является неотъемлемой его частью:

приложение № 1 "Местоположение, границы территории жилой застройки городского округа "Город Архангельск" в границах части элемента планировочной структуры: ул. Кедрова, ул. Адмирала Кузнецова, ул. Красных партизан, ул. Советская, подлежащей комплексному развитию, со схемой";

приложение № 2 "Перечень объектов капитального строительства,   
не являющихся объектами культурного наследия (памятники истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории жилой застройки городского округа "Город Архангельск" в границах части элемента планировочной структуры: ул. Кедрова, ул. Адмирала Кузнецова,   
ул. Красных партизан, ул. Советская, подлежащей комплексному развитию";

приложение № 3 "Обязательства "Застройщика";

приложение № 4 "Акт о результатах реализации договора о комплексном развитии территории жилой застройки городского округа "Город Архангельск"   
в границах части элемента планировочной структуры: ул. Кедрова,   
ул. Адмирала Кузнецова, ул. Красных партизан, ул. Советская";

приложение № 5 "Форма отчетности по осуществляемым "Застройщиком" этапам реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки ";

приложение № 6 "Информация о вступивших в законную силу решений судов на день принятия решения о комплексном развитии территории жилой застройки городского округа "Город Архангельск" в границах части элемента планировочной структуры: ул. Кедрова, ул. Адмирала Кузнецова, ул. Красных партизан, ул. Советская".

7.4. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

1. **Место нахождения, реквизиты, подписи сторон**

|  |  |
| --- | --- |
| **"Администрация"**  Администрация городского  округа "Город Архангельск"  (уполномоченное лицо)  ИНН 2901065991  Адрес: 163000, г. Архангельск,  Пл. В.И. Ленина, д. 5.  Тел.  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Ф.И.О.  подпись | **"Застройщик"**  ИНН  Адрес:  р/с  к/счет  БИК  Телефон:  E-mail:  Руководитель юридического лица (представитель)  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Ф.И.О.  подпись |