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

**ДОГОВОР №** \_\_\_\_

о комплексном развитии территории жилой застройки городского округа

"Город Архангельск" в отношении двух несмежных территорий

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 отношении двух несмежных территорий:

в границах части элемента планировочной структуры: ул. Комсомольская, просп. Обводный канал, ул. Суворова, ул. Самойло (Территория 1);

в границах части элемента планировочной структуры:   
просп. Ломоносова, ул. Комсомольская, ул. Самойло, ул. Карельская (Территория 2), 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 отношении двух несмежных территорий, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории, с заключением одного договора о комплексном развитии таких территорий, принятого постановлением Главы городского округа "Город Архангельск" от 11 июля 2023 года № 1125;

постановления Главы городского округа "Город Архангельск"   
от 4 августа 2023 года № 1271 "О внесении изменения в приложение № 2   
к постановлению Главы городского округа "Город Архангельск" от 11 июля   
2023 года № 1125";

протокола о результатах торгов на право заключить договор   
о комплексном развитии территории жилой застройки городского округа "Город Архангельск" в отношении двух несмежных территорий   
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 отношении двух несмежных территорий:

в границах части элемента планировочной структуры: ул. Комсомольская, просп. Обводный канал, ул. Суворова, ул. Самойло (местоположение и границы указаны в приложении № 1 к настоящему Договору) площадью 1,0035 га   
(далее – Территория 1 жилой застройки);

в границах части элемента планировочной структуры:   
просп. Ломоносова, ул. Комсомольская, ул. Самойло, ул. Карельская (местоположение и границы указаны в приложении № 1 к настоящему Договору) площадью 0,9045 га (далее – Территория 2 жилой застройки), принятого постановлением Главы городского округа "Город Архангельск"   
от 11 июля 2023 года № 1125, постановлением Главы городского округа "Город Архангельск" от 4 августа 2023 года № 1271 "О внесении изменения   
в приложение № 2 к постановлению Главы городского округа   
"Город Архангельск" от 11 июля 2023 года № 1125", 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 двух несмежных территорий, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории.

Земельные участки в границах несмежных территорий предназначены для повышения эффективности использования территорий населенных пунктов,   
в том числе формирования комфортной городской среды, создания мест обслуживания и мест приложения труда.

"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" в отношении двух несмежных территорий, 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 путем внесения изменений в проект планировки межмагистральной территории (жилой район Кузнечиха) муниципального образования "Город Архангельск", утвержденный распоряжением мэра города Архангельска от 17 декабря   
2014 года № 4533р (с изменениями) с проектом 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 Территории 1 жилой застройки и Территории 2 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 6 по 8 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 3.1.9, 3.1.10, 3.1.11 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 на право заключения 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 Территории 1 жилой застройки и Территории 2 жилой застройки предусмотреть:

строительство объектов жилого назначения, с учетом обеспеченности территории улично-дорожной сетью, местами хранения автотранспорта, объектами социальной, инженерной, коммерческой инфраструктуры, элементами благоустройства;

создание современных детских игровых комплексов и установка безопасного оборудования на детских и спортивных игровых площадках;

создание комплексного благоустройства дворовой территории   
с благоприятной жизненной средой с обеспечением комфортных условий для населения, физической, пространственной и информационной доступностью зданий, сооружений, дворовой и общественной территории для инвалидов   
и других маломобильных групп населения;

устройство площадок для отдыха взрослого населения;

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

создание мест обслуживания и мест приложения труда на площади встроенных, встроенно-пристроенных, пристроенных помещений общественного назначения, в том числе социально-бытового обслуживания, общественного питания, торговли, офисов, помещений технического обслуживания их.

Общий объем строительства Территории 1 жилой застройки   
и Территории 2 жилой застройки не более 45,79 тыс. кв. м, где не более   
38,92 тыс. кв. м - общая площадь жилых помещений; не более 6,87 тыс. кв. м - общая площадь нежилых помещений.

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 внесение изменений в генеральный план городского округа, правила землепользования и застройки, в том числе изменение функционального и градостроительного зонирования с зоны смешанной и общественно-деловой застройки на многофункциональную общественно-деловую зону, осуществляет лицо, заключившее договор   
о комплексном развитии территории во исполнение пункта 7 части 6 статьи 66 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

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) согласовать с министерством 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 в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории и этапами реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки;

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. Приобрести (создать) и передать в собственность "Администрации" благоустроенные жилые помещения, отвечающие установленным действующим законодательством Российской Федерации требованиям, 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 населенного пункта город Архангельск Архангельской области, в соответствии с номенклатурой, составленной "Администрацией" во исполнение подпункта 3.3.1 настоящего Договора, 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, подлежащих комплексному развитию, за исключением жилых помещений в многоквартирных домах, подлежащих расселению в рамках адресной программы Архангельской области "Переселение граждан   
из аварийного жилищного фонда на 2013 – 2018 годы" (с изменениями).

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.

Также в случае наличия вступивших в законную силу решений судов   
о предоставлении гражданам жилых помещений по договорам социального найма, расселяемых в соответствии с настоящим пунктом, "Застройщик" берет на себя обязательство в части передачи в собственность "Администрации" жилых помещений, отвечающих требованиям, указанным в решении суда,   
в трехмесячный срок с момента направления в адрес "Застройщика" копии решения суда. Информация о вступивших в законную силу решений судов на день принятия решения о комплексном развитии территории жилой застройки городского округа "Город Архангельск" в отношении двух несмежных территорий:

в границах части элемента планировочной структуры: ул. Комсомольская, просп. Обводный канал, ул. Суворова, ул. Самойло (местоположение и границы указаны в приложении № 1 к настоящему Договору) площадью 1,0035 га;

в границах части элемента планировочной структуры:   
просп. Ломоносова, ул. Комсомольская, ул. Самойло, ул. Карельская (местоположение и границы указаны в приложении № 1 к настоящему Договору) площадью 0,9045 га, принятого постановлением Главы городского округа "Город Архангельск" от 11 июля 2023 года № 1125, постановлением Главы городского округа "Город Архангельск" от 4 августа 2023 года № 1271 "О внесении изменения в приложение № 2 к постановлению Главы городского округа "Город Архангельск" от 11 июля 2023 года № 1125" указана в приложении № 6 к настоящему Договору.

3.1.6. Уплатить возмещение за изымаемые на основании решения "Администрации", принятого в соответствии с жилищным законодательством Российской Федерации, жилые помещения, указанные в приложении   
№ 2 к настоящему Договору и находящиеся в частной собственности,   
в многоквартирных домах, расположенных в границах территории жилой застройки и земельные участки, на которых расположены такие многоквартирные дома, либо по соглашению с собственником жилого помещения предоставить ему взамен изымаемого жилого помещения [другое](consultantplus://offline/ref=3C7B76A9869B53A4CF22A5AFF02D1BC777FD4E1536EE98C2F072AB2E9BCE8B491E8B36AD0FE27F0BtCL) жилое помещение с зачетом его стоимости при определении размера возмещения за изымаемое жилое помещение, в соответствии с установленными приложением № 3 к настоящему Договору сроками выполнения обязательств.

При этом в случае наличия вступивших в законную силу решений судов   
о выплате возмещения и (или) предоставления жилого помещения взамен изымаемого гражданам, расселяемым в соответствии с настоящим пунктом, "Застройщик" берет на себя обязательство в части выплаты возмещения   
за "Администрацию" в размере, указанном в решении суда, в течение месяца   
с момента направления в адрес "Застройщика" копии решения суда, передачи   
в собственность "Администрации" жилых помещений, отвечающих требованиям, указанным в решении суда, в трехмесячный срок с момента направления в адрес "Застройщика" копии решения суда.

Информация о вступивших в законную силу решений судов на день принятия решения о комплексном развитии территории жилой застройки городского округа "Город Архангельск" в отношении двух несмежных территорий:

в границах части элемента планировочной структуры: ул. Комсомольская, просп. Обводный канал, ул. Суворова, ул. Самойло (местоположение и границы указаны в приложении № 1 к настоящему Договору), площадью 1,0035 га;

в границах части элемента планировочной структуры:   
просп. Ломоносова, ул. Комсомольская, ул. Самойло, ул. Карельская (местоположение и границы указаны в приложении № 1 к настоящему Договору), площадью 0,9045 га, принятого постановлением Главы городского округа "Город Архангельск" от 11 июля 2023 года № 1125, постановлением Главы городского округа "Город Архангельск" от 4 августа 2023 года № 1271 "О внесении изменения в приложение № 2 к постановлению Главы городского округа "Город Архангельск" от 11 июля 2023 года № 1125" указана   
в приложении № 6 к настоящему Договору.

3.1.7. 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.

3.1.8. 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.

3.1.9. 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 38,92 тыс. кв. м общей площади жилых помещений в соответствии со сроками выполнения обязательств, установленными приложением № 3 к настоящему Договору.

3.1.10. 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.

3.1.11. 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.

3.1.12. В случае необходимости свода существующих зеленых насаждений, находящихся в границах территории жилой застройки получить разрешения на свод зеленых насаждений и (или) разрешения на пересадку деревьев и кустарников в соответствии с требованиями Порядка свода зеленых насаждений, получения разрешения на пересадку деревьев и кустарников   
на территории муниципального образования "Город Архангельск", утвержденного постановлением "Администрации" от 29 мая 2020 года № 950.

3.1.13. 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.

3.1.14. 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.

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

3.1.16. Срок выполнения обязательств "Застройщика", указанных   
в подпунктах с 3.1.5 по 3.1.11 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.

3.1.17. 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. 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, Порядка внесения изменений в документацию по планировке территории, отмены такой документации или ее отдельных частей, признания отдельных частей такой документации не подлежащими применению, утвержденного постановлением "Администрации" от 12 мая 2021 года № 862.

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 (шесть) 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, 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 3.1.6 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 3.1.7 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 3.1.11 и подпунктом 3.1.15 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 3.1.16 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 3.1.11 и подпунктами 3.1.14, 3.1.15 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 3.1.10 и подпунктом 3.1.15 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.

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 7 (семи) 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 3.1.5, 3.1.6 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 3.1.5, 3.1.6 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 3.1.6, с 3.1.8 по 3.1.11   
и подпунктом 3.1.15 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.

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 и границы территории жилой застройки городского округа "Город Архангельск" в отношении двух несмежных территорий";

- 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 отношении двух несмежных территорий";

- приложение № 3 "Обязательства "Застройщика";

- приложение № 4 "Акт о результатах реализации договора   
о комплексном развитии территории жилой застройки городского округа "Город Архангельск" в отношении двух несмежных территорий, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории";

- 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 отношении двух несмежных территорий, принятого постановлением Главы городского округа   
"Город Архангельск" от 11 июля 2023 года № 1125", постановлением Главы городского округа "Город Архангельск" от 4 августа 2023 года № 1271   
"О внесении изменения в приложение № 2 к постановлению Главы городского округа "Город Архангельск" от 11 июля 2023 года № 1125".

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

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

|  |  |
| --- | --- |
| **"Администрация"**  Заместитель Главы городского округа "Город Архангельск" по вопросам экономического развития и финансам  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Ф.И.О.  подпись | **"Застройщик"**  Место нахождения:  Почтовый адрес:  ИНН  р/с  в  к/счет  БИК  Телефон:  E-mail:  Руководитель юридического лица (представитель)  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Ф.И.О.  подпись |

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_