**ДОГОВОР № «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_»**

**о комплексном развитии незастроенной территории, расположенной вблизи н.п. Атаевка в Кировском районе городского округа город Уфа Республики Башкортостан**

«\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2024 г. г. Уфа

Администрация городского округа город Уфа в лице исполняющего обязанности заместителя главы Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании Устава городского округа город Уфа Республики Башкортостан, распоряжения Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемая в дальнейшем Администрация, с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего(ей) на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый(ая) в дальнейшем Застройщик, с другой стороны, именуемые при совместном упоминании Стороны, в соответствии со статьями 68, 69 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - ГрК РФ), на основании постановления Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан «О комплексном развитии незастроенной территории, расположенной вблизи н.п. Атаевка в Кировском районе городского округа город Уфа Республики Башкортостан от «25» ноября 2024 г. № 1967, протокола результатов торгов в форме конкурса на право заключения договора комплексном развитии незастроенной территории, расположенной вблизи н.п. Атаевка в Кировском районе городского округа город Уфа Республики Башкортостан от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г., заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. **ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. По настоящему Договору Застройщик в целях комплексного развития незастроенной территории, расположенной вблизи н.п. Атаевка в Кировском районе городского округа город Уфа Республики Башкортостан (местоположение и границы указаны в приложении № 1 к настоящему Договору), площадью 1 225 923,47 кв.м. (далее – территория комплексного развития), 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 заключен в отношении территории комплексного развития, местоположение, схема расположения границ и координаты которой указаны в приложении № 1 к настоящему Договору.

1.2. В границах территории комплексного развития расположены земельные участки перечень которых определен в приложении № 2 к настоящему Договору.

Перечень, определенный в приложении №2 к настоящему Договору является действительным на дату принятия постановления Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан «О комплексном развитии незастроенной территории, расположенной вблизи н.п. Атаевка в Кировском районе городского округа город Уфа Республики Башкортостан от от «25» ноября 2024 г. № 1967.

Приложение № 2 подлежит изменению в случае изменения сведений об объектах недвижимости, находящихся в границах территории комплексного развития, в том числе в случае возникновения (признания) права собственности на объекты недвижимости, признания объектов недвижимости объектами культурного наследия или исключения объектов из числа объектов культурного наследия, выявлении неучтенных в Приложении № 2 объектов недвижимости, принятии решений об изъятии земельных участков и расположенных на них объектов для государственных и муниципальных нужд по основаниям, не связанным с комплексным развитием территории.

1.3. На момент заключения настоящего договора территория комплексного развитии не обеспечена централизованными сетями водоснабжения и водоотведения, газоснабжения, электроснабжения, ливневой канализации.

**2. ЦЕНА ПРАВА НА ЗАКЛЮЧЕНИЕ ДОГОВОРА**

2.1. Ценой Договора является цена права на заключение Договора в соответствии с пунктом 2.2. Договора.

2.2. Застройщик производит оплату цены права на заключение договора о комплексном развитии территории, которая на момент подписания настоящего Договора определена протоколом результатов конкурса (указать реквизиты протокола) и составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) руб. Оплата производится на расчетный счет Администрации, указанный в разделе 9 настоящего Договора.

2.3. Сумма внесенного Застройщиком для участия в конкурсе задатка в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ засчитывается в счет оплаты цены права на заключение настоящего Договора.

2.4. Оставшаяся сумма платежа за право заключения настоящего Договора составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) руб.

2.5. Перечисление оставшейся суммы платежа за право заключения настоящего Договора, указанной в пункте 2.4. настоящего Договора, производится Застройщиком в полном объеме в течение 10 рабочих дней со дня заключения настоящего Договора, но не позднее 30-го дня с даты размещения протокола результатов конкурса (указать реквизиты протокола) на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов (www.torgi.gov.ru), на расчетный счет Администрации, указанный в разделе 9 Договора.

2.6. Днем исполнения обязательств Застройщика по оплате цены Договора считается дата зачисления денежных средств в размере, указанном в пункте 2.4 Договора, на счет, указанный в разделе 9 Договора.

В случае неисполнения Застройщиком обязательства по оплате цены права на заключение Договора в срок, установленный пунктом 2.5 Договора, Застройщик уплачивает неустойку в соответствии с пунктом 5.2 Договора.

**3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

3.1.В рамках реализации настоящего Договора Застройщик обязуется обеспечить своими силами и за свой счет и (или) с привлечением других лиц и (или) средств других лиц осуществление всех мероприятий, необходимых для реализации настоящего Договора, в соответствии со сроками выполнения отдельных обязательств, установленных Графиком исполнения обязательств по строительству, вводу в эксплуатацию объектов (далее – График исполнения договора), Графиком проведения работ по благоустройству территории комплексного развития (далее – График благоустройства) предусмотренных утвержденным проектом планировки территории, в том числе **Застройщик обязан**:

3.1.1. Осуществить финансирование работ в рамках реализации мероприятий по комплексному развитию территории, отнесенных к обязательствам Застройщика в объеме не менее \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) руб. (в соответствии с протоколом результатов торгов).

3.1.2. Подготовить и представить в Администрацию на утверждение проект планировки территории (далее - ППТ) и проект межевания территории (далее – ПМТ) части н. п. Атаевка, расположенной восточнее улицы Террасная с выездом на Оренбургский тракт в Кировском районе городского округа город Уфа Республики Башкортостан, согласованный с заинтересованными лицами в соответствии с выданным градостроительным заданием.

При разработке проекта планировки и межевания территории предусмотреть на территории комплексного развития:

1) строительство жилых домов совокупной жилой площадью не более 390 330 кв.м;

2) размещение объектов социальной инфраструктуры, в том числе:

- двух детских дошкольных учреждений общей мощностью не менее 180 мест;

- трех детских дошкольных учреждений общей мощностью не менее 540 мест;

- общеобразовательного учреждения общей мощностью не менее 2 000 мест;

3) размещение отдельностоящего объекта здравоохранения (поликлиники);

4) размещение рекреационной зоны площадью не менее 10 га (парковое пространство);

5) соотношение общей площади жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах, подлежащих строительству, в следующем размере:

- не менее 90 % от общей площади объектов, подлежащих строительству, должна составлять площадь жилых помещений;

- не более 10% от общей площади объектов, подлежащих строительству, должна составлять площадь нежилых помещений, которые подлежат размещению на первых этажах многоквартирных домов;

6) проведение и финансирование историко-культурной экспертизы земельных участков, подлежащих воздействию земляных, строительных, хозяйственных и иных работ, путем археологической разведки в порядке, установленном ст. 45.1 Федерального закона № 73-ФЗ (при необходимости).

Максимальный срок исполнения Застройщиком обязательства по подготовке проекта планировки и проекта межевания территории КРТ до стадии получения заключения межведомственной комиссии о положительном результате общественных обсуждений – не позднее 2 лет с момента вступления Договора в силу. В случае наличия замечаний Администрации к представленной на утверждение документации по планировке территории КРТ, срок представления на утверждение доработанного проекта не может превышать 45 календарных дней с даты направления замечаний.

В границы подготовки ППТ и ПМТ возможно включение земельных участков (территорий) смежных с территорией комплексного развития, исключительно в целях выделения элементов планировочной структуры, при условии, что такие предложения не влекут за собой нарушение прав третьих лиц.

3.1.3. До утверждения ППТ и ПМТ при необходимости провести обследование земельных участков для определения факта наличия или отсутствия береговых линий (границ водных объектов), границ водоохранных зон и прибрежных защитных полос водных объектов, акваторий водных объектов, а также самих водных объектов. Данное обследование проводится специализированной организацией, обладающие лицензией Федеральной службы по гидрометеорологии и мониторингу окружающей среды Российской Федерации на осуществление деятельности в области гидрометеорологии и в смежных с ней областях, включающей определение гидрологических характеристик окружающей среды, инженерно-геодезических изысканий и иных обследований. В случае подтверждения наличия водных объектов и их береговых полос, Застройщик обязан разработать ППТ и ПМТ с учётом исключения водных объектов и их береговых полос из границ земельных участков в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации.

3.1.4. В течение 30 дней со дня утверждения ППТ и ПМТ постановлением Администрации, направить в Администрацию в целях дальнейшего согласования График исполнения договора по форме, указанной в приложении № 3 к настоящему Договору, предусматривающий сроки строительства, ввода в эксплуатацию объектов капитального строительства и благоустройства территории комплексного развития.

Подписанный Сторонами График исполнения договора является неотъемлемой частью Договора.

Установленная Графиком исполнения договора очередность строительства подлежит изменению в случае возникновения судебных споров и обстоятельств по основаниям, предусмотренным п. 4.3 настоящего договора, а также изменения документации по планировке.

Сроки и объем исполнения обязательств, предусмотренные в Графике исполнения договора, подлежат изменению, в случае изменения Приложения № 2 к настоящему договору по основаниям, установленным в п. 1.2 договора, если такие основания влияют на сроки или объем исполнения обязательств, установленных Графиком исполнения договора. Сроки исполнения обязательств, предусмотренные в Графике исполнения договора, продляются пропорционально сроку неисполнения или ненадлежащего исполнения Администрацией обязательств, установленных п. 3.3.2-3.3.4 настоящего договора, а также в случае невыдачи или несвоевременной выдачи разрешений на строительство объектов предусмотренных ППТ и ПМТ, в отсутствие установленных законом оснований.

Стороны вправе вносить изменения в График исполнения договора на основании соглашения сторон в случаях установленных настоящим договором и действующим законодательством в порядке, установленном п. 4.4 настоящего Договора.

3.1.5. В течение 30 дней со дня утверждения ППТ и ПМТ постановлением Администрации, направить в Администрацию в целях дальнейшего согласования График проведения работ по благоустройству территории комплексного развития (График благоустройства) по форме, указанной в приложении № 4 к настоящему Договору, предусматривающий элементы благоустройства, виды работ по благоустройству, последовательность и сроки выполнения конкретных видов работ.

Подписанный Сторонами График благоустройства является неотъемлемой частью Договора.

Установленная Графиком благоустройства очередность благоустройства подлежит изменению в случае возникновения судебных споров и обстоятельств по основаниям, предусмотренным п.4.3 настоящего договора, а также изменении документации по планировке.

Сроки и объем исполнения обязательств, предусмотренные в Графике благоустройства, подлежат изменению, в случае изменения Приложения № 2 к настоящему договору по основаниям, установленным в п.1.2 договора, если такие основания влияют на сроки или объем исполнения обязательств, установленных Графиком благоустройства. Сроки исполнения обязательств, предусмотренные в Графике благоустройства, продляются пропорционально сроку неисполнения или ненадлежащего исполнения Администрацией обязательств, установленных п. 3.3.2-3.3.4 настоящего договора, а также в случае невыдачи или несвоевременной выдачи, разрешений на строительство объектов, в отсутствие установленных законом оснований.

Стороны также вправе вносить изменения в График благоустройства на основании соглашения сторон в случаях, установленных настоящим договором и действующим законодательством в порядке, установленном п. 4.4 настоящего Договора.

3.1.6. Осуществить за свой счет образование земельных участков в соответствии с утвержденным проектом планировки и проектом межевания, а также проведение государственного кадастрового учета таких земельных участков. Администрация в 30-дневный срок с момента обращения Застройщика обязуется выдавать доверенности на представителя Застройщика, на право представления интересов Администрации, для осуществления юридически значимых действий, направленных на образование земельных участков в границах территории комплексного развития.

3.1.7. В целях обеспечения территории объектами социальной инфраструктуры:

- осуществить образование в соответствии с утвержденным ППТ и ПМТ земельного участка для размещения общеобразовательного учреждения общей мощностью не менее 2000 мест, в срок не позднее 12 месяцев после утверждения ППТ и ПМТ;

- осуществить образование в соответствии с утвержденным ППТ и ПМТ 3-х земельных участков для размещения детских дошкольных учреждений общей мощностью не менее 540 мест, в срок не позднее 12 месяцев после утверждения ППТ и ПМТ;

- осуществить подвод инженерных сетей до границ земельных участков, указанных в настоящем пункте Договора, в сроки установленные Графиком исполнения договора.

3.1.8. Обеспечить проведение необходимых работ для установления сервитутов (при необходимости).

3.1.9. Осуществить в сроки, предусмотренные Графиком исполнения договора за свой счет в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории строительство и (или) реконструкцию объектов коммунальной, инженерной, транспортной инфраструктур, необходимых для реализации решения о комплексном развитии территории, обязанность по осуществлению строительства и (или) реконструкции которых не возложена на третьих лиц в соответствии с требованиями действующего законодательства и заключенными соглашениями (договорами).

3.1.9.1. Осуществить в сроки, предусмотренные Графиком исполнения договора в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории за свой счет, строительство и (или) реконструкцию объектов коммунальной, инженерной, транспортной инфраструктур до границ территории комплексного развития, необходимых для реализации решения о комплексном развитии территории, в случае не наступления обстоятельств, указанных в пункте 3.3.8 настоящего Договора.

3.1.10. Осуществить в границах территории комплексного развития строительство и ввод в эксплуатацию объектов капитального строительствав соответствии с утвержденной документацией по планировке территории, в сроки, предусмотренные утвержденным Графиком исполнения договора.

Завершение каждого отдельного этапа, указанного в Графике исполнения договора, подтверждается Актом о частичном исполнении обязательств по Договору.

3.1.11. Не позднее 30 календарных дней с даты ввода в эксплуатацию объектов коммунальной инфраструктуры (в том числе сети водоснабжения и водоотведения, теплоснабжения, сети электроснабжения, ливневой канализации, системы освещения улично-дорожной сети) направить акты приема-передачи эксплуатирующим (ресурсоснабжающим) организациям для их обслуживания. Строительство сетей осуществить в соответствии с техническими условиями и под техническим надзором ресурсоснабжающих организаций.

3.1.12. Осуществить работы по благоустройству территории в сроки и порядке, установленном Графиком благоустройства.

Осуществить укрепление береговой линии и очистку озера Бобровое вдоль северо-восточной границы территории комплексного развития с устройством береговой конструкции, оборудованной местами для отдыха и устройством декоративной конструкции, для создания визуальных и акустических эффектов в сроки, установленные Графиком благоустройства.

3.1.13. В целях обеспечения территории комплексного развития объектами социальной инфраструктуры, в сроки установленные Графиком исполнения договора, безвозмездно передать в муниципальную собственность расположенные в границах комплексного развития территории отдельно стоящие детские дошкольные учреждения:

- площадью не менее 2 276,1 кв.м., мощностью не менее 90 мест;

- площадью не менее 2 276,1 кв.м., мощностью не менее 90 мест.

Одновременно с детскими дошкольными учреждениями передать безвозмездно в муниципальную собственность земельные участки, сформированные для обеспечения детских дошкольных учреждений обособленной прогулочной территорией.

Передаваемые детские дошкольные учреждения должны быть спроектированы и оснащены в соответствии с требованиями санитарных правил СП 2.4.3648-20 «Санитарно-эпидемиологические требования к организациям воспитания и обучения, отдыха и оздоровления детей и молодежи», утвержденных Постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 28.09.2020 № 28 «Об утверждении санитарных правил 2.4.3648-20 «Санитарно-эпидемиологические требования к организациям воспитания и обучения, отдыха и оздоровления детей и молодежи», в чистовой отделке, для дальнейшего размещения детских дошкольных учреждений общей мощностью не менее 180 мест.

Детские дошкольные учреждения должны быть переданы в чистовой отделке и оснащены, помимо прочего, следующим:

- СКУД;

- Пожарной сигнализацией и оповещением;

- Видеонаблюдением и точками доступа для подключения к интернету.

3.1.14. В течение 2-х лет с момента утверждения ППТ и ПМТ разработать и обеспечить получение положительного заключения государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий по строительству общеобразовательного учреждения на территории комплексного развития общей мощностью не менее 2000 мест.

В течение 10 дней после получения положительного заключения государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий на указанные объекты Застройщик безвозмездно передает проектно-сметную документацию в собственность Администрации.

3.1.15. В случае необходимости сноса существующих зеленых насаждений, находящихся в границах территории комплексного развития получить порубочный билет и (или) разрешение на пересадку деревьев и кустарников в соответствии с требованиями муниципальных правовых актов городского округа город Уфа Республики Башкортостан.

3.1.16. По завершении строительства/реконструкции объектов капитального строительства, сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка (до получения разрешительных документов на ввод объекта в эксплуатацию) выполнить и сдать в Главное управление архитектуры и градостроительства Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан материалы исполнительной геодезической съемки М1:500 для размещения сведений в муниципальной информационной системе обеспечения градостроительной деятельности (далее – МИСОГД).

3.1.17. Обеспечить содержание и эксплуатацию жилых объектов (в том числе оказание коммунальных услуг) до их передачи собственникам или организациям, выбранным собственниками для их содержания и эксплуатации.

3.1.18. Ежеквартально, не позднее 30 календарных дней со дня окончания квартала, предоставлять Администрации отчет о ходе выполнения обязательств, предусмотренных настоящим Договором. Форма отчета утверждена в Приложении № 5 к настоящему Договору.

3.1.19. Направлять в адрес Администрации для подписания Акт о частичной реализации Договора в течение 10 дней со дня выполнения отдельных этапов, предусмотренных Графиком исполнения договора, Графиком благоустройства.

Застройщик обязан предоставлять Администрации беспрепятственный доступ на территорию комплексного развития для проверки информации, отраженной в Акте о частичной реализации Договора. Совместно с Актом о частичной реализации Договора предоставлять Администрации информацию об исполнении минимального объема финансирования работ, подлежащих выполнению Застройщиком, с предоставлением подтверждающих документов. Предоставлять по запросу Администрации иную информацию, подтверждающую выполнение работ по соответствующему этапу.

3.1.20. При исполнении обязанностей по настоящему Договору Застройщик, как победитель конкурса на право заключения договора о комплексном развитии территории, обязуется соблюдать условия и обязательства, содержащиеся в конкурсных предложениях Застройщика и отраженные в протоколе результатов торгов в форме конкурса на право заключения договора о комплексном развитии незастроенной территории.

**3.2. Застройщик вправе:**

3.2.1. Обращаться в Администрацию с заявлением о выдаче разрешения на использование земель и земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, градостроительного плана земельного участка, о предоставлении земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, без проведения торгов в соответствии с земельным законодательством для строительства в границах незастроенной территории, о выдаче разрешения на строительство.

3.2.2. Привлекать в целях реализации настоящего Договора иное лицо (лиц). За действия (бездействие) привлеченного лица (лиц) Застройщик отвечает, как за свои собственные действия (бездействие).

3.2.3. Передать предоставленный Застройщику для целей комплексного развития незастроенной территории земельный участок или его часть в субаренду привлеченному к исполнению настоящего Договора в соответствии с действующим законодательством, пунктом 3.2.2 настоящего Договора лицу или лицам без согласия арендодателя такого земельного участка на срок, не превышающий срок его аренды.

Застройщик не вправе уступать принадлежащее ему право аренды земельного участка, предоставленного для целей комплексного развития территории.

3.2.4. Получать льготы (при наличии) и меры государственной поддержки (при наличии), в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальными правовыми актами.

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

**3.3. Администрация обязана:**

3.3.1. В течение 20 рабочих дней с момента исполнения Застройщиком обязательства, предусмотренного п. 3.1.2 настоящего Договора утвердить проект планировки и проект межевания территории в установленном законодательством порядке, при отсутствии замечаний Администрации.

3.3.2. В течение 30 дней со дня получения от Застройщика Графика исполнения договора, Графика благоустройства, предусмотренных п.п. 3.1.4, 3.1.5 настоящего Договора, согласовать указанные графики, в случае их соответствия требованиям действующего законодательства, проекту планировки, проекту межевания, в том числе представленные Застройщиком сроки выполнения обязательств в соответствии с этапами и очередностью реализации решения о комплексном развитии незастроенной территории.

В случае несоответствия информации, указанной в Графике исполнения договора, Графике благоустройства требованиям действующего законодательства, проекту планировки, проекту межевания, графики подлежат возврату Застройщику на доработку с указанием выявленных замечаний (возражений).

Срок доработки Застройщиком выявленных замечаний (возражений) не может превышать 10 календарных дней с даты уведомления Застройщика о наличии замечаний.

3.3.3. После исполнения Застройщиком обязательства предусмотренного п.3.1.2 настоящего Договора, предоставить Застройщику в аренду без проведения торгов в соответствии с земельным законодательством земельные участки в соответствии с утвержденным ППТ и ПМТ, находящиеся в муниципальной собственности и необремененные правами третьих лиц в целях строительства объектов капитального строительства.

3.3.4. Обеспечить выдачу разрешений на использование земель и земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, градостроительных планов земельных участков и разрешений на строительство объектов капитального строительства на территории комплексного развития в соответствии с требованиями действующего законодательства.

3.3.5. В течение 30 дней с момента поступления в Администрацию Акта о частичной реализации Договора подписать направленный Застройщиком Акт или направить мотивированный отказ от подписания Акта после рассмотрения представленных Застройщиком правоустанавливающих и иных документов в подтверждение исполнения обязательств.

В целях проверки информации, отраженной Застройщиком в соответствующем Акте, Администрация осуществляет выезд на территорию комплексного развития и ее осмотр на наличие оснований для принятия осуществленных Застройщиком работ и подписания Акта о частичной реализации Договора.

3.3.6. Принять участие в комплексном развитии территории посредством содействия Застройщику в выдаче технических условий на подключение объектов, предусмотренных утвержденным ППТ, к инженерным коммуникациям и сетям.

3.3.7. Осуществить в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории строительство и (или) реконструкцию объектов коммунальной, инженерной, транспортной инфраструктур до границ территории комплексного развития, необходимых для реализации решения о комплексном развитии территории.

3.3.8. Обязанности, указанные в пункте 3.3.7 настоящего Договора, возникают у Администрации только при условии наступления следующих обстоятельств: выделения Администрации на цели указанные в пункте 3.3.7 настоящего Договора соответствующих материальных ресурсов и финансовых средств (субсидии, гранты и т.п.) в рамках федеральных и национальных проектов Жильё», «Инфраструктура для жизни», «Жильё и городская среда», программа «Стимул» (наименования могут быть изменены) и только в пределах выделенных Администрации на эти цели материальных ресурсов и финансовых средств.

В случае не выделения Администрации указанных в настоящем пункте материальных ресурсов и финансовых средств (субсидий, грантов и т.п.) на цели указанные в пункте 3.3.7 настоящего Договора, стороны руководствуются условиями, указанными в пункте 3.1.9.1 настоящего Договора.

3.3.9. Обеспечить за счет бюджетных средств всех уровней строительство общеобразовательного учреждения общей мощностью не менее 2000 мест при наличии соответствующих программ финансирования строительства указанного объекта.

3.3.10. При наличии соответствующих программ финансирования обеспечить за счет бюджетных средств строительство 3-х детских дошкольных учреждений общей мощностью не менее 540 мест, строительство которых не входит в обязательства Застройщика.

**3.4. Администрация вправе:**

3.4.1. В одностороннем порядке досрочно отказаться от договора аренды земельного участка, предоставленного для целей комплексного развития территории, при наступлении обстоятельств, указанных в пункте 4.6.1 настоящего Договора в порядке, установленном настоящим Договором.

3.4.2. Запрашивать у Застройщика информацию и документы, необходимые для осуществления контроля выполнения условий Договора, в том числе сроков исполнения обязательств, указанных в разделе 3.1 главы 3 настоящего Договора.

3.4.3. Требовать от Застройщика устранения выявленных нарушений выполнения обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

1. **СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА.**

**ИЗМЕНЕНИЕ, ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА**

4.1. Срок реализации Договора составляет 15 лет с момента его заключения.

Окончание срока действия Договора не влечет прекращение обязательств Сторон, не освобождает стороны от ответственности за нарушения, если таковые имели место при исполнении условий настоящего Договора.

Договор считается заключенным и вступает в силу с момента его подписания Сторонами.

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

4.2. Сторона, являющаяся должником в соответствующем обязательстве, вправе исполнить обязательство до истечения указанного в нем предельного срока исполнения.

4.3. В случае изменения сведений об объектах недвижимости, расположенных в границах территории комплексного развития, в результате которых реализация отдельных обязательств в сроки, установленные Графиками невозможна, срок исполнения обязательств, предусмотренных пунктами 3.1.10 - 3.1.14 настоящего Договора, продлевается на период времени, необходимый для достижения возможности реализации указанных обязательств (в том числе для разработки новой или изменения принятой документации территориального планирования, проектной документации, оспаривания в судебном порядке изменения сведений об объектах недвижимости, ограничениях использования, обременениях прав и пр.).

4.4. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке предусмотренном настоящим договором и действующим законодательством посредством заключения сторонами дополнительного соглашения к Договору.

4.5. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон. Обязательства считаются прекращенными с момента заключения соглашения Сторон о расторжении договора.

4.6. Настоящий Договор может быть расторгнут досрочно в одностороннем (внесудебном) порядке:

4.6.1. по инициативе Администрации в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Застройщиком обязательств, предусмотренных пунктами 3.1.2, 3.1.10 - 3.1.14 настоящего Договора.

4.6.2. по инициативе Застройщика в случае отказа или уклонения Администрации от исполнения обязательств, предусмотренных пунктами 3.3.1, 3.3.3, 3.3.4 настоящего Договора.

4.7. В течение 10 дней с момента возникновения обстоятельств, послуживших основанием для отказа от Договора, Сторона – инициатор расторжения настоящего Договора направляет другой Стороне настоящего Договора уведомление об отказе с указанием причины отказа от исполнения Договора. Договор считается расторгнутым с момента доставки другой Стороне уведомления об отказе от исполнения Договора.

4.8. В случае досрочного расторжения Договора в соответствии с п. 4.6.1 Договора Администрация вправе требовать от Застройщика возмещения убытков, причиненных неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств Застройщиком, и расторжения договоров аренды земельных участков, предоставленных по настоящему Договору в аренду без проведения торгов.

**5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН И РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ**

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

5.2. В случае нарушения Застройщиком в отчетном периоде сроков, предусмотренных пунктами 2.5, 3.1.2, 3.1.9, 3.1.12 – 3.1.16, 3.1.18, 3.1.20, 4.1 настоящего Договора, Застройщик уплачивает Администрации неустойку (пеню) в размере 0,1% от цены права на заключение Договора, предусмотренной разделом 2 настоящего Договора, за каждый день просрочки исполнения каждого обязательства, начиная со дня, следующего после дня истечения сроков, установленных соответствующими пунктами настоящего Договора и приложений, являющихся неотъемлемой частью Договора, до момента полного исполнения соответствующих обязательств по настоящему Договору или до даты расторжения настоящего Договора в установленном законом порядке, в течение 10 рабочих дней с даты получения уведомления об уплате неустойки (пени), а также возмещает причиненные убытки в полном размере сверх штрафа.

5.3. В случае осуществления Застройщиком строительства на незастроенной территории с нарушением норм градостроительного законодательства, в том числе без выданного в установленном законом порядке разрешения на строительство, Застройщик несет ответственность, предусмотренную действующим законодательством.

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

Срок досудебного урегулирования сторонами спора (рассмотрения претензий, в том числе об уплате неустойки (пени) составляет 30 дней со дня доставки претензии (требования).

5.5. При недостижении согласия споры подлежат рассмотрению в Арбитражном суде Республики Башкортостан.

1. **ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ**

6.1. Ни одна из Сторон настоящего Договора не несет ответственности перед другой Стороной за неисполнение обязательств, обусловленное обстоятельствами, возникшими помимо воли и желания Сторон и которые нельзя предвидеть или предотвратить (непреодолимая сила), включая аварии, массовые беспорядки, военные действия, эпидемии, блокаду, пожары, землетрясения, наводнения и другие стихийные бедствия. Документ, выданный соответствующим компетентным органом, является достаточным подтверждением наличия и продолжительности действия непреодолимой силы.

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

1. **ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**

7.1 Вопросы, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются действующим законодательством Российской Федерации, законодательством Республики Башкортостан, муниципальными правовыми актами.

7.2. Любое уведомление, направленное Сторонами друг другу по настоящему Договору, должно быть совершено в письменной форме.

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. Настоящий Договор, в соответствии с Правилами проведения торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 04.05.2021 № 701, составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один экземпляр находится у Застройщика, два – у Администрации.

1. **ДОКУМЕНТЫ, ЯВЛЯЮЩИЕСЯ НЕОТЪЕМЛЕМОЙ ЧАСТЬЮ ДОГОВОРА**
   1. Приложение № 1 - Графическое описание местоположения границ незастроенной территории и перечень координат характерных точек границ территории комплексного развития.
   2. Приложение № 2 - Сведения о земельных участках, объектах капитального строительства, находящихся в границах территории комплексного развития.
   3. Приложение № 3 - График исполнения обязательств по строительству, вводу в эксплуатацию объектов.
   4. Приложение № 4 - График проведения работ по благоустройству территории комплексного развития.
   5. Приложение № 5 – Форма отчета Застройщика по реализации мероприятий, предусмотренных договором.
2. **АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

|  |  |
| --- | --- |
| **Администрация**  Администрация городского округа город Уфа Республики Башкортостан  Адрес: 450098, г. Уфа, проспект Октября, 120  Телефон: (347) 279-05-23  Реквизиты для оплаты:  Получатель платежа: УФК по Республике Башкортостан (Администрация городского округа город Уфа Республики Башкортостан)  Банк: Отделение-НБ Республика Башкортостан Банка России//УФК по Республике Башкортостан г. Уфа  Счет: 03100643000000010100  Счет (ЕКС): 40102810045370000067  ИНН 0276097173, КПП 027601001  БИК: 018073401  КБК: 70611109044045500120  ОКТМО: 80701000  ОГРН: 1050204343474  л/сч: 04013046520  Заместитель главы Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Ф.И.О.  подпись | **Застройщик**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Адрес:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  р/с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  к/счет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  БИК \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Телефон: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  E-mail:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Руководитель юридического лица (представитель)  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Ф.И.О.  подпись |