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

**о комплексном развитии территории жилой застройки, в районе улиц Ленина и Крупской в Советском районе городского округа город Уфа Республики Башкортостан**

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

 Администрация городского округа город Уфа Республики Башкортостан в лице исполняющего обязанности заместителя главы Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан Е.А. Чебакова, действующего на основании Устава городского округа город Уфа Республики Башкортостан, распоряжения Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан от 26.04.2023 г. № 220-рк, 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 территории жилой застройки, в районе улиц Ленина и Крупской в Советском районе городского округа город Уфа Республики Башкортостан» от 21.11.2024 г. № 1956, протокола результатов торгов в форме конкурса на право заключения договора о комплексном развитии территории жилой застройки, в районе улиц Ленина и Крупской в Советском районе городского округа город Уфа Республики Башкортостан от \_\_\_\_\_\_\_\_ заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. **ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. По настоящему Договору Застройщик в целях комплексного развития территории жилой застройки, в районе улиц Ленина и Крупской в Советском районе городского округа город Уфа Республики Башкортостан (местоположение и границы указаны в приложении № 1 к настоящему Договору), площадью 25 298,45 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, объекты капитального строительства, линейные объекты, 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 территории жилой застройки, в районе улиц Ленина и Крупской в Советском районе городского округа город Уфа Республики Башкортостан» от 21.11.2024 г. № 1956.

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 аварийными или исключении объектов недвижимости из числа аварийных, 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. **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 торгов в форме конкурса на право заключения договора о комплексном развитии территории жилой застройки, в районе улиц Ленина и Крупской в Советском районе городского округа город Уфа Республики Башкортостан (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 \_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_ коп. 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 поэтапного освобождения земельных участков и расположенных на них объектах недвижимого имущества от прав третьих лиц и сноса (далее - График переселения и сноса), Графиком исполнения обязательств по строительству и вводу в эксплуатацию объектов (далее – График строительства), 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. \_\_ коп (в соответствии с протоколом о результатах торгов).

3.1.2. Подготовить и представить в Администрацию на утверждение проект планировки территории (далее - ППТ) и проект межевания территории (далее - ПМТ) по улицам Крупской, Кировоградской, Ленина, Златоустовская в Советском 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. размещение многоквартирных домов жилой площадью не более
49 500 кв.м.;
2. размещение встроенного (пристроенного, встроенно-пристроенного) нежилого помещения объекта здравоохранения площадью не менее 250 кв.м. в целях соблюдения обеспеченности населения первичной медико-санитарной помощью;

3) размещение центра детского развития мощностью не менее 140 мест;

4) 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;

5) 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.

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 180 дней 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. В течение 30 дней со дня утверждения ППТ и ПМТ постановлением Администрации, направить в Администрацию в целях дальнейшего согласования График переселения и сноса по форме, указанной в приложении № 3 к настоящему Договору в части, предусматривающей освобождение земельных участков на территории комплексного развития от объектов капитального строительства для обеспечения строительства запланированных объектов.

Подписанный Сторонами График переселения и сноса является неотъемлемой частью Договора.

Установленная Графиком переселения и сноса очередность переселения и сноса подлежит изменению в случаях, предусмотренных настоящим договором и действующим законодательством. Стороны в течение 7 дней с момента наступления соответствующих обстоятельств, предусмотренных
п. 4.3 настоящего договора подписывают дополнительное соглашение.

Сроки исполнения обязательств, установленные в Графике переселения и сноса 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 переселения и сноса. Сроки исполнения обязательств, установленные в Графике переселения и сноса, продляются пропорционально сроку неисполнения или ненадлежащего исполнения Администрацией обязательств, установленных п. 3.3.3, 3.3.6 - 3.3.10 настоящего договора.

Стороны вправе вносить изменения в График переселения и сноса на основании соглашения сторон, в случаях, установленных настоящим договором и действующим законодательством.

3.1.4. В течение 30 дней со дня утверждения ППТ и ПМТ постановлением Администрации, направить в Администрацию в целях дальнейшего согласования График исполнения обязательств по строительству и вводу в эксплуатацию объектов (График строительства) по форме, указанной в приложении № 4 к настоящему Договору, предусматривающий сроки строительства и ввода в эксплуатацию объектов капитального строительства на территории комплексного развития.

Подписанный Сторонами График строительства является неотъемлемой частью Договора.

Установленная Графиком строительства очередность строительства 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 строительства, 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 строительства. Сроки исполнения обязательств, предусмотренные в Графике строительства, продляются пропорционально сроку неисполнения или ненадлежащего исполнения Администрацией обязательств, установленных п. 3.3.2-3.3.10 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 строительства 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 № 5 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.3.3.2-3.3.10 настоящего договора, а также в случае невыдачи или несвоевременной выдачи, разрешений на строительство объектов, в отсутствие установленных законом оснований.

Стороны 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. Приобрести (создать) и передать безвозмездно в муниципальную собственность благоустроенные жилые помещения, отвечающие установленным действующим законодательством Российской Федерации требованиям и находящиеся в границах городского округа город Уфа, для восстановления муниципального жилого фонда, в том числе 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 комплексного развития, в соответствии с Графиком переселения и сноса.

Для обеспечения переселения нанимателей из жилого помещения (в том числе комнаты), Застройщик обязуется предоставить в муниципальную собственность находящиеся в границах городского округа город Уфа Республики Башкортостан благоустроенные жилые помещения, общей и жилой площадью не меньше площади высвобождаемых жилых помещений (количество жилых комнат в предоставляемом жилом помещении должно соответствовать количеству жилых комнат в переселяемом жилом помещении) либо иметь иные характеристики при наличии письменного согласия нанимателей.

Для целей исполнения Застройщиком указанного обязательства Администрация в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента утверждения Графика переселения и сноса обязуется предоставить Застройщику выписки из единого государственного реестра недвижимости, выписки из реестра муниципального имущества в отношении жилых помещений, расположенных в границах территории комплексного развития, и переданных по договорам социального найма, информацию о заключенных договорах социального найма, лицах проживающих по договорам социального найма, количестве и нормативах жилых помещений (площади, технических характеристиках) требующихся для представления по договорам социального найма .

Обязательство считается исполненным (частично исполненным) с момента подписания Сторонами Акта о частичной реализации Договора, а также Договора безвозмездной передачи в муниципальную собственность жилых помещений для целей предоставления гражданам, выселяемым из жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма и находящихся в муниципальной собственности с актом приема-передачи жилых помещений в муниципальную собственность.

3.1.6.1. Компенсировать стоимость нежилых помещений (в том числе стоимость земельного участка под ними) муниципального нежилого фонда, расположенного в границах территории комплексного развития. Указанная компенсация осуществляется путем приобретения и передачи безвозмездно в муниципальную собственность благоустроенных нежилых помещений, отвечающих установленным действующим законодательством Российской Федерации требованиям и находящимся в границах городского округа город Уфа, для восстановления муниципального нежилого фонда, расположенного в границах территории комплексного развития, либо по согласованию с уполномоченным органом Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан возмещения стоимости нежилых помещений (в том числе стоимость земельного участка под ними) муниципального нежилого фонда, определяемой по результатам независимой экспертизы их стоимости, проводимой в порядке определенном Федеральным законом от 29.07.1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Обязательство считается исполненным (частично исполненным) с момента подписания Сторонами Акта о частичной реализации Договора, а также Договора безвозмездной передачи в муниципальную собственность нежилых помещений, находящихся в муниципальной собственности с актом приема-передачи нежилых помещений в муниципальную собственность, либо оплаты на расчетный счет Администрации, указанный в разделе 9 Договора, стоимости нежилых помещений (в том числе стоимости земельного участка под ними) муниципального нежилого фонда.

3.1.7. В сроки, установленные Графиком переселения и сноса обратиться в Администрацию с ходатайством об изъятии объектов недвижимого имущества, находящихся на территории комплексного развития, для муниципальных нужд в порядке, предусмотренном земельным законодательством Российской Федерации.

3.1.8. Уплатить возмещение собственникам жилых помещений в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу, собственникам иных объектов недвижимости за изымаемые для муниципальных нужд в соответствии с земельным законодательством земельные участки и расположенные на них объекты недвижимости в сроки, установленные Графиком переселения и сноса. Условия и размер возмещения устанавливаются трехсторонним соглашением об изъятии такой недвижимости, заключаемым между Застройщиком, правообладателем земельных участков, находящихся в границах территории комплексного развития и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества и Администрацией.

В целях определения размера возмещения за изымаемые объекты недвижимости, Застройщик выступает заказчиком работ по оценке изымаемых объектов недвижимости, а также заказчиком кадастровых работ, в случае необходимости их проведения в целях изъятия для муниципальных нужд.

В случае невозможности проведения кадастровых работ без доступа к земельным участкам, расположенным на них объектам недвижимости, расположенным в них жилых и нежилых помещений, в случае если такой доступ не будет добровольно обеспечен собственниками объектов недвижимости, Застройщик в течение 3 дней уведомляет Администрацию о невозможности проведения кадастровых работ. В этом случае проведение кадастровых работ обеспечивается Администрацией за счет Застройщика.

Застройщик направляет правообладателям изымаемых объектов недвижимости проекты соглашений об изъятии земельных участков и/или объектов недвижимости для муниципальных нужд в установленном законодательством Российской Федерации порядке, не позднее 120 дней с даты принятия решения об изъятии.

В случае согласия собственника жилого помещения на предоставление взамен изымаемого другого жилого помещения, Застройщик вправе предоставить ему взамен освобождаемого жилого помещения другое жилое помещение с зачетом его стоимости при определении размера возмещения за освобождаемое жилое помещение, в соответствии с требованиями статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации и в сроки, установленные для выполнения обязательств в соответствии с Графиком переселения и сноса.

Застройщик вправе осуществить приобретение у собственников прав на объекты недвижимости, находящиеся на территории комплексного развития, без использования процедуры выкупа для муниципальных нужд – на основании гражданско-правовых сделок (договоров купли-продажи, мены и пр.).

Обязательство считается исполненным (частично исполненным) с момента подписания Сторонами Акта о частичной реализации Договора, акта о приобретении прав на объекты недвижимости с предоставлением правоустанавливающих документов, подтверждающих переход права собственности на объекты капитального строительства и/или земельные участки к Администрации (в случае использования процедуры выкупа для муниципальных нужд), либо Застройщика (без использования процедуры выкупа для муниципальных нужд).

3.1.9. Осуществить в сроки, определенные в Графике переселения и сноса за свой счет снос многоквартирных домов, указанных в приложении
№ 2 к настоящему Договору, а также иных объектов капитального строительства, указанных в приложении № 2 к настоящему Договору.

Перечень объектов инженерно-технического обеспечения, не подлежащих сносу, определяется в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории.

Не позднее, чем за 7 рабочих дней до начала выполнения работ по сносу объекта капитального строительства направить в Администрацию уведомление о планируемом сносе объекта капитального строительства. Не позднее, чем через 7 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 объектов капитального строительства, линейных объектов необходимо предпринимать меры по недопущению прекращения услуг электро-, тепло-, газо-, водоснабжения и водоотведения населению на территории городского округа город Уфа (за исключением территории, находящейся в границах комплексного развития), связанных с проведением таких работ.

В процессе сноса объектов капитального строительства, расположенных в границах территории комплексного развития, принять меры, направленные на предупреждение причинения вреда жизни или здоровью людей, имуществу физических или юридических лиц, муниципальному имуществу, окружающей среде, предусмотреть устройство временных ограждений, подъездных путей, осуществить мероприятия по утилизации строительного мусора.

3.1.10. 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.

3.1.11. 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 строительства.

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

3.1.12. Осуществить в сроки, предусмотренные Графиком строительства за свой счет в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории строительство и (или) реконструкцию объектов коммунальной инфраструктуры, внутриквартальных проездов, 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).

3.1.13. Не позднее 30 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 в собственность эксплуатирующим организациям для их обслуживания. Строительство сетей осуществить в соответствии с техническими условиями и под техническим надзором ресурсоснабжающих организаций.

3.1.14. Передать в муниципальную собственность для последующей передачи в собственность Республики Башкортостан встроенно-пристроенного нежилого помещения, расположенное на территории комплексного развития, общей площадью не менее 250 кв.м. в чистовой отделке, в целях оказания первичной медико-санитарной помощи взрослому и детскому населению, в срок не позднее \_\_\_\_\_\_\_\_(в соответствии с протоколом о результатах торгов).

3.1.15. Передать в муниципальную собственность денежные средства в размере 100 000 000,00 (сто миллионов) руб., в целях обеспечения развития городской инфраструктуры. Оплата производится на расчетный счет Администрации, указанный в разделе 9 настоящего Договора, в срок не позднее 1 месяца с момента утверждения ППТ и ПМТ.

3.1.16. Осуществить за свой счет освобождение территории комплексного развития от некапитальных строений (в том числе металлических гаражей, сараев, погребов). В случае проведения Администрацией своими силами мероприятий по освобождению территории комплексного развития от некапитальных строений, возместить Администрации расходы, понесенные в ходе проведения таких мероприятий.

3.1.17. 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).

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

3.1.19. Возместить некоммерческой организации Фонд «Региональный оператор капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Республики Башкортостан» расходы на капитальный ремонт многоквартирных домов (при наличии), включенных в территорию комплексного развития, в размере, равном разнице между суммой средств, затраченных на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, включенном в границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию, и суммой средств фонда капитального ремонта, сформированного собственниками помещений в таком многоквартирном доме на счете регионального оператора на дату утверждения документации по планировке территории, в отношении которой принято решение о комплексном развитии территории жилой застройки, в соответствии с жилищным законодательством Российской Федерации.

3.1.20. 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.

3.1.21. 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.

3.1.22. 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 № 6 к настоящему Договору.

3.1.23. Направлять в адрес Администрации для подписания Акт о частичной реализации Договора в течение 10 дней со дня выполнения отдельных этапов, предусмотренных Графиком переселения и сноса, Графиком строительства, 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.

3.1.24. 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 территории жилой застройки, в районе улиц Ленина и Крупской в Советском районе городского округа город Уфа Республики Башкортостан от «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_2024 г.

**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 территории жилой застройки, 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 территории жилой застройки 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. В целях реализации утвержденной документации по планировке территории осуществлять за свой счет в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации приобретение прав на объекты недвижимого имущества, расположенные в границах территории жилой застройки и не подлежащие изъятию для муниципальных нужд в соответствии с градостроительным, земельным законодательством Российской Федерации.

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

3.2.6. 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.

3.3.2. В течение 30 дней со дня получения от Застройщика графиков, предусмотренных п.п. 3.1.3 – 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 территории жилой застройки.

В случае несоответствия информации, указанной в соответствующих графиках, требованиям действующего законодательства, проекту планировки, проекту межевания, график подлежит 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. В случае отсутствия оснований для возвращения ходатайства Застройщика об изъятии или отказа в удовлетворении ходатайства об изъятии, принять решение об изъятии для муниципальных нужд в целях комплексного развития территории земельных участков и расположенных на них объектов недвижимого имущества не позднее 120 дней после направления Застройщиком в адрес Администрации соответствующего ходатайства в соответствии с п. 3.1.7 настоящего Договора.

В случае, если на момент истечения 120-дневного срока с момента направления Застройщиком в адрес Администрации ходатайства об изъятии не истек срок, предусмотренный частями 11, 12 статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации, решение об изъятии для муниципальных нужд принимается после истечения срока для подачи заявления на получение разрешения на строительство, снос или реконструкцию аварийного дома, либо после получения согласия собственников жилых помещений на изъятие.

3.3.4. 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.

3.3.5. 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.

3.3.6. Выполнить необходимые действия по оформлению в муниципальную собственность жилых помещений, передаваемых Застройщиком Администрации во исполнение обязательств, предусмотренных п. 3.1.6 настоящего Договора, а также по выселению нанимателей из жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма жилого помещения, в составе многоквартирных домов, подлежащих сносу, с расторжением таких договоров в установленном законом порядке.

Срок исполнения обязательства составляет 45 дней с даты подписания документов, подтверждающих передачу в муниципальную собственность жилых помещений для предоставления по договору социального найма, а в случае обращения в суд с иском о выселении срок исполнения обязательства составляет 30 дней с момента вступления в законную силу решения суда о выселении.

3.3.6.1. Выполнить необходимые действия по оформлению в муниципальную собственность нежилых помещений, передаваемых Застройщиком Администрации во исполнение обязательств, предусмотренных п. 3.1.6.1 настоящего Договора, либо регистрацию прекращения права собственности на нежилые помещения, за которые произведена оплата их стоимости в порядке, предусмотренном п. 3.1.6.1 настоящего Договора.

Срок исполнения обязательства составляет 45 дней с даты подписания документов, подтверждающих передачу в муниципальную собственность нежилых помещений, а в случае оплаты стоимости нежилых помещений срок исполнения обязательства составляет 30 дней с момента поступления оплаты.

3.3.7. В течение 20 дней с даты регистрации муниципальной собственности на жилые помещения, предоставляемые Застройщиком для переселения нанимателей в соответствии с п. 3.1.6 настоящего Договора принять решение о предоставлении жилого помещения нанимателям из признанных аварийными жилых помещений, находящихся на территории комплексного развития, по договору социального найма.

3.3.8. Не позднее 20 дней с даты принятия решения о предоставлении жилых помещений по договорам социального найма обеспечить заключение договоров социального найма с нанимателями из признанных аварийными жилых помещений, находящихся на территории комплексного развития.

3.3.9. Не позднее 20 дней с даты заключения Договора предъявить к собственникам помещений в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу, требование об их сносе или реконструкции и установить срок не более 6 месяцев для подачи заявления на получение разрешения на строительство, снос или реконструкцию соответствующего дома, если такое требование не было предъявлено до заключения настоящего договора.

Изъятие земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, признанный аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, и жилых помещений в таком доме до истечения срока, предоставленного для подачи заявления на получение разрешения на строительство, снос или реконструкцию аварийного дома, допускается только с согласия собственника.

3.3.10. В случае незаключения соглашения с правообладателем объектов недвижимости, подлежащих изъятию для муниципальных нужд в течение одного месяца со дня ознакомления с проектом соответствующего соглашения обратиться в суд с иском о принудительном изъятии для муниципальных нужд соответствующих объектов недвижимости в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

3.3.11. 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.

3.3.12. Исполнение обязательств, предусмотренных п.п. 3.3.6– 3.3.10 осуществляется поэтапно в соответствии с подписанным сторонами Графиком переселения и сноса.

3.3.13. Заявлять ходатайство о привлечении Застройщика к участию во всех судебных спорах, связанных с высвобождением территории комплексного развития от объектов, принадлежащих третьим лицам, на любых правах, признанием прав третьих лиц на объекты недвижимости расположенные на территории комплексного развития, спорам о признании незаконными любых решений органов государственной власти и местного самоуправления, принятых в отношении территории комплексного развития или объектов на них расположенных, спорам, прямо или косвенно влияющим на исполнение обязательств сторонами по настоящему договору.

**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 7 (семь) 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 несогласия граждан с решением об изъятии объекта недвижимого имущества или недостижения соглашения о размере возмещения, об изменении срока переселения граждан из аварийного жилого дома, о выселении; недостижения соглашения о размере возмещения по договорам, предусматривающим переход прав на жилые помещения; оспаривания в судебном порядке решений о признании жилых домов аварийными, срок исполнения обязательств, предусмотренных пунктами 3.1.6-3.1.15, 3.1.18, 3.3.6-3.3.10, настоящего Договора, продляется 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 общий срок производств, идущих одновременно, без сложения отдельных сроков).

В случае изменения сведений об объектах недвижимости, расположенных в границах территории комплексного развития, признания аварийными объектов, не являющихся аварийными в момент заключения настоящего договора, в результате которых реализация отдельных обязательств в сроки, установленные Графиками невозможна, срок исполнения обязательств, предусмотренных пунктами 3.1.6-3.1.15, 3.1.18, 3.3.6-3.3.10, 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.

В случае, если установленный постановлением Администрации срок расселения многоквартирного жилого дома, признанного аварийным, будет изменен на основании решения суда, вступившего в законную силу, График переселения и сноса подлежит изменению.

Приложения №2-5 подлежат изменению после вступления в силу судебных актов, предусмотренных настоящим пунктом, а также на основании иных положений, предусмотренных настоящим договором при наступлении соответствующих обстоятельств.

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 любого из обязательств, предусмотренных пунктами 3.1.2, 3.1.6, 3.1.8, 3.1.11, 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 – 3.1.8, 3.1.11 – 3.1.19, 3.1.21, 3.1.22, 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 территории жилой застройки 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. **ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

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 территории жилой застройки 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; Перечень жилых помещений, расположенных в многоквартирных домах, находящихся на территории комплексного развития.
	3. Приложение № 3 - График поэтапного освобождения земельных участков и расположенных на них объектах недвижимого имущества от прав третьих лиц и сноса.
	4. Приложение № 4 - График исполнения обязательств по строительству и вводу в эксплуатацию объектов.
	5. Приложение № 5 - График проведения работ по благоустройству территории комплексного развития.
	6. Приложение № 6 – Форма отчета Застройщика по реализации мероприятий, предусмотренных договором.
2. **АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

|  |  |
| --- | --- |
| **Администрация**Администрация городского округа город Уфа Республики БашкортостанАдрес: 450098, г. Уфа, проспект Октября, 120Телефон: (347) 279-05-23Реквизиты 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. УфаСчет: 03100643000000010100Счет (ЕКС): 40102810045370000067ИНН 0276097173, КПП 027601001БИК: 018073401КБК: 70611109044045500120ОКТМО: 80701000ОГРН: 1050204343474л/сч: 04013046520Заместитель 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 |