

Договор

о комплексном развитии территории жилой застройки ориентировочной площадью _____ га,
расположенной по адресу: Московская область, _____

(далее - Договор)

Выступающие с одной стороны,

Министерство жилищной политики Московской области, действующее на основании Положения о Министерстве жилищной политики Московской области, утвержденного постановлением Правительства Московской области от 02.10.2018 № 688/35 «О формировании Министерства жилищной политики Московской области» (далее – Министерство), в лице _____, действующего на основании _____, именуемое в дальнейшем Министерство

Администрация _____ городского округа Московской области, действующая на основании Устава _____ городского округа Московской области в лице Главы _____ городского округа _____, действующего на основании Устава _____ городского округа и Решения Совета депутатов _____ городского округа от _____, 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) на право заключить договор о комплексном развитии территории жилой застройки ориентировочной площадью _____ га, расположенной по адресу: Московская область, _____, в лице _____, действующего (ей) на основании _____, именуемое в дальнейшем «Инвестор»,

при совместном упоминании именуемые «Стороны»

на основании:

- Решения о комплексном развитии территории жилой застройки ориентировочной площадью _____ га, расположенной по адресу: Московская область, _____, утвержденного постановлением Главы _____ Московской области от _____ (далее - РКРТ);

- протокола о результатах торгов на право заключить договор о комплексном развитии территории жилой застройки ориентировочной площадью _____ га, расположенной по адресу: Московская область, _____, № _____, объявленного и проведенного в соответствии с постановлением Главы _____ городского округа Московской области от _____ № _____ «О проведении торгов на право заключить договор о комплексном развитии территории жилой застройки ориентировочной площадью _____ га, расположенной по адресу: Московская область, _____»

(далее - РПТ)

заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет Договора.
Цена права на заключение Договора

1.1. По настоящему Договору Инвестор обязуется в установленный Договором срок своими силами и за свой счет, и (или) с привлечением других лиц и (или) средств других лиц выполнить предусмотренные настоящим Договором обязательства по комплексному развитию территории, указанной в п. 1.2. настоящего Договора, а Министерство и Администрация обязуются создать необходимые условия для выполнения указанных обязательств.

1.2. Сведения о Территории комплексного развития (далее - ТКР):

1.2.1. ТКР расположена в границах территориальных зон Ж-1 и О-2, которые обозначены на карте градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки территории (части территории) _____ округа Московской области, утвержденных постановлением администрации _____ Московской области от _____. Схема расположения ТКР на карте градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки территории (части территории) _____ округа Московской области представлена в разделе 1 Приложения 1, являющегося неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.2.2. ТКР является частью элементов планировочной структуры _____ иго округа Московской области, по адресу: Московская область, _____ городской округ.

1.2.3. Схема расположения границ ТКР на публичной кадастровой карте представлена в разделе 2 приложения 1, являющегося неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.2.4. Сведения о земельных участках, расположенных в границах ТКР, приведены в разделе 4 приложения 1, являющегося неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.2.5. Адресный перечень, расположенных на ТКР, строений, сооружений, подлежащих сносу, реконструкции в рамках реализации Договора, и их отдельные характеристики указаны в разделе 6 приложения 1, являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.2.6. Сервитуты, действующие в отношении земельных участков, образующих ТКР, отсутствуют.

1.2.7. На момент заключения настоящего Договора строительство объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур за счет средств местного бюджета, средств организаций коммунального комплекса, субъектов естественных монополий в соответствии с программами комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, комплексного развития транспортной инфраструктуры и комплексного развития социальной инфраструктуры на земельных участках в границах Территории комплексного развития и на прилегающих к ней территориях не запланировано.

1.3. Цена права на заключение Договора, определенная по результатам торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории жилой застройки в соответствии с протоколом о результатах торгов, проведенных в форме аукциона, от _____ № _____, исходя

из начальной цены предмета аукциона, установленной в размере () 00 копеек, составляет () рублей 00 копеек.

1.4. Задаток, внесенный Инвестором для обеспечения заявки на участие в торгах на право заключения договора о комплексном развитии территории жилой застройки в размере _____ рублей 00 копеек засчитывается в счет оплаты цены, указанной в п. 1.3. Договора.

1.5. Оплата цены, указанной в п. 1.3. Договора за вычетом учтенного в соответствии с п. 1.4. настоящего Договора задатка, осуществлена Инвестором путем перечисления оставшейся суммы денежных средств в размере () рублей () копеек на расчетный счет Администрации, указанный в разделе 10 Договора.

2. Права и обязанности сторон

2.1. В рамках реализации настоящего Договора Инвестор 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 План-графиком поэтапного освобождения земельных участков и расположенных на них объектах недвижимого имущества от обременений правами граждан и юридических лиц и сноса зданий, строений, сооружений, план-графиком исполнения обязательств по строительству и вводу в эксплуатацию объектов, предусмотренных утвержденным ППТ, план-графиком благоустройства территории комплексного развития, относящихся к существенным условиям настоящего Договора, в том числе:

2.1.1. Подготовить проект документации по планировке ТКР (далее – ДПТ) в составе проекта планировки этой территории (далее – ППТ) и проекта межевания этой территории (далее – ПМТ) в соответствии с документами территориального планирования _____ округа Московской области, Правилами землепользования и застройки территории (части территории) _____ округа Московской области, утвержденными Постановлением администрации _____ от _____ № _____, Нормативами градостроительного проектирования Московской области, утвержденными постановлением Правительства Московской области от 17.08.2015 № 713/30 «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Московской области», Решением о комплексном развитии территории жилой застройки, утвержденным постановлением Главы _____ от _____ округа Московской области от _____ № _____, решением Градостроительного Совета Московской области от _____ а также иными требованиями, установленными Градостроительным кодексом Российской Федерации (далее – ГрК РФ) и настоящим Договором, в том числе:

- предусмотреть строительство жилых домов до 5 этажей, с площадью жилых помещений не более _____ кв.м, парковок для постоянного и временного хранения вместимостью соответственно не менее _____ и _____ машиномест, детского дошкольного учреждения не менее чем на _____ мест, помещения пункта охраны правопорядка (помещение участкового уполномоченного полиции) площадью не менее _____ кв.м;

- предусмотреть создание не менее _____ рабочих мест;

- разработать Схему транспортного обслуживания ТКР на основании моделирования транспортных потоков с учетом прилегающих территорий и их перспективного развития;
- обеспечить проработку вопросов технологического присоединения к сетям тепло-, водо-, газо-, электроснабжения, канализации и ливневой канализации, а также вопросов выноса линейных объектов и объектов капитального строительства (насосные станции, котельные и т.д.);
- обеспечить соотношение общей площади жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах, подлежащих строительству или реконструкции в соответствии с Договором, а также размещение на первых этажах указанных домов нежилых помещений в соответствии с мастер-планом комплексного развития территории, являющимся приложением к РКРТ.

Максимальный срок исполнения обязательства - не позднее 120 рабочих дней с момента вступления Договора в силу.

В случае вынесения Министерством замечаний к документации, указанной в п. 2.1.1. Договора, осуществить ее доработку и представить на рассмотрение в установленном порядке в течение 20 рабочих дней.

Исполнение обязательства является одним из обязательных условий возникновения у Инвестора права на предоставление земельных участков в составе ТКР, которые находятся в государственной, муниципальной собственности и государственная собственность на которые не разграничена, без проведения торгов.

Обязательство считается исполненным с даты утверждения Министерством ДПТ Территории комплексного развития.

2.1.2. В течение 30 дней с момента утверждения ДПТ представить на согласование в Администрацию план-график поэтапного освобождения земельных участков и расположенных на них объектов недвижимого имущества от обременений правами физических и юридических лиц, и сноса зданий (строений, сооружений), указанных в Приложении 1 к Договору, (далее – График переселения и сноса) согласно Приложению 2 к Договору, предусматривающий освобождение земельных участков на ТКР для дальнейшего использования в соответствии с утвержденной ДПТ и обеспечения строительства запланированных объектов в пределах максимальных сроков исполнения обязательств, указанных в п. 2.1.9. настоящего Договора.

Подписанный Администрацией и Инвестором График переселения и сноса вступает в силу с момента его учетной регистрации в Министерстве в качестве неотъемлемой части Договора.

2.1.3. Создать либо приобрести, а также передать в муниципальную собственность благоустроенные жилые помещения для их предоставления гражданам, переселяемым из жилых помещений ориентировочной площадью _____ кв.м, предоставленных по договорам социального найма жилого помещения в составе многоквартирных домов, указанных в разделе 6 Приложения 1 к Договору, взамен жилых помещений, освобождаемых ими в соответствии с жилищным законодательством Российской Федерации.

Для обеспечения переселения из жилого помещения (комнаты) в коммунальной квартире, Инвестор обязуется предоставлять благоустроенную отдельную квартиру с жилой площадью и количеством комнат в таком жилом помещении не менее жилой площади и количества комнат в освобождаемом жилом помещении, а общая площадь такого жилого помещения превышает общую площадь освобождаемого жилого помещения.

Созданные (приобретенные) благоустроенные жилые помещения должны соответствовать условиям отнесения жилых помещений к стандартному жилью, утвержденным Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 29.04.2020 № 237/пр «Об утверждении условий отнесения жилых помещений к стандартному жилью».

Максимальный срок исполнения обязательства – не позднее 3 лет с момента вступления Договора в силу.

Для обеспечения надлежащей организации исполнения обязательств и осуществления контроля за ходом их исполнения используется График переселения и сноса, предусмотренный Приложением 2 к Договору в части передачи (позапной передачи) в муниципальную собственность благоустроенных жилых помещений для предоставления гражданам, выселяемым из признанных аварийными жилыми помещениями, предоставленных по договорам социального найма.

Исполнение обязательства (частичное исполнение) является одним из обязательных условий возникновения у Инвестора права на предоставление земельных участков (одного из земельных участков) в составе ТКР, находящихся в муниципальной собственности, и государственная собственность на которые не разграничена, без проведения торгов.

Обязательство считается исполненным или частично исполненным (в случае поэтапного освобождения ТКР от многоквартирных домов, подлежащих сносу) с момента подписания Инвестором и Администрацией акта приема-передачи жилых помещений с указанием количества квартир, комнат, квадратных метров общей жилой площади в размерах, необходимых для предоставления гражданам, выселяемым из признанных аварийными жилыми помещениями, предоставленных по договорам социального найма, в составе всех или отдельных признанных аварийными многоквартирных домов из числа, указанных в Приложении 1 к настоящему Договору, в размерах, достаточных для обеспечения отселения указанных граждан из всех многоквартирных домов, подлежащих сносу, или их отдельной части, освобождаемой в порядке очередности поэтапного освобождения, предусмотренного Графиком передачи и Графиком сноса.

2.1.4. Уплатить или предоставить уполномоченному органу местного самоуправления денежные средства для выплаты гражданам возмещения за $\frac{1}{100}$ жилых помещений ориентировочной площадью $\frac{1}{100}$ кв.м в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу, за изымаемые для государственных или муниципальных нужд в соответствии с земельным законодательством земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимости.

Конкретные условия данного обязательства о количестве и площади подлежащих выкупу для муниципальных нужд жилых помещений и земельных участков и сроках его выполнения, устанавливаются дополнительным соглашением к настоящему Договору.

Максимальный срок исполнения обязательства - не позднее 3 года с момента вступления Договора в силу.

2.1.4.1. Для обеспечения надлежащей организации исполнения обязательства и осуществления контроля за ходом его исполнения используется График переселения и сноса, предусмотренный Приложением 2 к Договору в части оплаты возмещения за объекты, расположенные на ТКР и подлежащие изъятию у собственников для муниципальных нужд.

Исполнение обязательства (частичное исполнение) обязательства является одним из обязательных условий возникновения у Инвестора права на предоставление земельных участков (одного из земельных участков) в составе ТКР, находящихся в муниципальной собственности и государственная собственность на которые не разграничена, без проведения торгов.

Инвестор вправе осуществить приобретение у собственников (граждан и юридических лиц) прав на все либо часть жилых помещений, находящихся в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу, и земельные участки, на которых расположены такие многоквартирные дома, без использования процедуры выкупа для муниципальных нужд – на основании гражданско-правовых сделок (договоров купли-продажи, мены и пр.). Подобное приобретение должно быть засчитано во исполнение (частичное исполнение) настоящего обязательства.

Обязательство считается исполненным (частично исполненным) с момента подписания Инвестором и Администрацией акта об уплате собственникам возмещения за жилые помещения и земельные участки, предусмотренные условиями обязательства, согласованными Сторонами в составе соответствующего дополнительного соглашения к настоящему Договору, предусмотренного пунктом 2.1.4. настоящего Договора, с указанием идентифицирующих признаков выкупленных объектов и правоустанавливающих документов, подтверждающих переход права собственности на выкупленные жилые помещения и земельные участки к муниципальному образованию (при использовании процедуры выкупа для муниципальных нужд) или Инвестору (без использования процедуры выкупа для муниципальных нужд).

2.1.5. Обеспечить проведение работ и осуществление действий по образованию в соответствии с ПМТ земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства в соответствии с ППТ, и их кадастровый учет.

2.1.6. Осуществить снос зданий (строений, сооружений) согласно Графику переселения и сноса, предусмотренному п. 2.1.2. Договора.

2.1.7. Осуществить в сроки, установленные Планом-графиком исполнения обязательств по строительству и вводу в эксплуатацию объектов, предусмотренных утвержденным ППТ (далее – График строительства) строительство, реконструкцию и ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства, в том числе объектов коммунальной, социальной и транспортной инфраструктур, в соответствии с утвержденной ДПТ, определенными на основании этой документации этапами и максимальными сроками осуществления строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также с очередностью (этапностью) осуществления мероприятий по комплексному развитию такой территории в отношении двух и более таких несмежных территорий или их частей в случае заключения договора в отношении таких несмежных территорий или их частей.

2.1.7.1. Обеспечить создание:

- дошкольного образовательного учреждения не менее чем на 10 мест;
- помещения пункта охраны правопорядка (помещение участкового уполномоченного полиции) площадью не менее 10 кв.м.

2.1.7.2. Обеспечить финансирование создания:

- помещения для размещения многофункционального центра предоставления государственных и муниципальных услуг площадью не менее 10 кв.м;
- помещения для размещения раздаточного пункта молочной кухни площадью не менее 6 кв.м.

2.1.7.3. Для обеспечения надлежащей организации исполнения обязательств и контроля за ходом их исполнения Инвестор в течение 30 дней с даты утверждения ДПТ разрабатывает и представляет на согласование в Администрацию и Министерство График строительства, предусмотренный Приложением 4 к Договору.

Подписанный Администрацией, Министерством и Инвестором График строительства вступает в силу с даты его учетной регистрации в качестве неотъемлемой части Договора.

2.1.8. Обеспечить в период действия настоящего Договора содержание ТКР и осуществление мероприятий по ее благоустройству в соответствии с Законом Московской области от 30.12.2014 № 191/2014-ОЗ «О регулировании дополнительных вопросов в сфере благоустройства в Московской области», законодательством Российской Федерации и законодательством Московской области о социальной защите инвалидов и правилами благоустройства, утвержденными уполномоченным центральным исполнительным органом государственной власти Московской области, Планом-графиком проведения работ по содержанию и благоустройству ТКР (далее - График благоустройства), являющимся Приложением 3 к настоящему Договору, с указанием в нем состава элементов благоустройства, видов работ по благоустройству территории, последовательности и сроков выполнения конкретных работ.

Для обеспечения надлежащей организации исполнения обязательств и контроля за ходом их исполнения Инвестор в течение 30 дней с момента утверждения ДПТ разрабатывает и представляет на согласование в Администрацию и Министерство График благоустройства (Приложение 3 к Договору).

Подписанный Администрацией, Министерством и Инвестором График благоустройства вступает в силу с даты его учетной регистрации в качестве неотъемлемой части Договора.

Обязательство по благоустройству будет считаться исполненным с момента подписания Администрацией и Инвестором Акта о частичном исполнении Договора в отношении всех или отдельных работ, предусмотренных Графиком благоустройства, и Акта приема-передачи Администрации выполненных Инвестором элементов благоустройства.

2.1.9. Не позднее 3 (трех) месяцев с момента получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию передать в муниципальную собственность безвозмездно вместе с необходимыми правоустанавливающими документами:

2.1.9.1. Следующие объекты социальной, коммунальной и транспортной инфраструктур и иные объекты (за исключением объектов относящихся к общедомовому имуществу), строительство которых осуществлялось за счет средств Инвестора:

- 1) участки кабельной канализации для предоставления услуг связи, широкополосного доступа в информационно-телекоммуникационную сеть Интернет, кабельного телевидения;
- 2) объекты инфраструктуры для возможности диспетчеризации и мониторинга показателей работы систем жилищно-коммунального хозяйства, автоматизированного удаленного сбора данных о расходовании и потреблении ресурсов;
- 3) объекты инфраструктуры комплексной системы экстренного оповещения населения об угрозе возникновения или возникновении чрезвычайных ситуаций;
- 4) магистральные и внутриквартальные (внутриплощадочные) сети теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения;
- 5) ВЗУ, ВНС и т.п.;
- 6) очистные сооружения, КНС и т.п.;
- 7) объекты электро- и газоснабжения;
- 8) сети ливневой канализации;
- 9) системы освещения улично-дорожной сети;

10) дошкольное образовательное учреждение не менее чем на _____ мест с выполненными отделочными работами, укомплектованное мебелью и оборудованием в соответствии с действующими стандартами оснащения и с объектами благоустройства.

11) помещение пункта охраны правопорядка (помещение участкового уполномоченного полиции) площадью не менее _____ кв.м.

2.1.9.2. Земельные участки, на которых расположены объекты, указанные в п. 2.1.9.1. (за исключением объектов, размещение которых может осуществляться без предоставления земельных участков и установления сервитутов) настоящего Договора, в случае, если такие объекты расположены на земельных участках, находящихся в собственности Инвестора.

2.1.10. Подать в орган регистрации прав без доверенности заявление о государственной регистрации права собственности _____ в _____ районного округа Московской области на объекты недвижимости, предусмотренные пунктом 2.1.9. настоящего Договора. В таком случае осуществление государственной регистрации права собственности Инвестора на передаваемые объекты не осуществляется.

2.1.11. Не позднее месячного срока с момента получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию обеспечить надлежащее оформление в составе общедомового имущества с включением в технический паспорт объекта всей инфраструктуры связи и системы видеонаблюдения, находящейся в табаритах наружных стен здания, а именно:

1) Помещения для размещения оборудования внутридомовых распределительных сетей связи и системы видеонаблюдения;

2) Оборудование внутридомовых распределительных сетей связи, сети и системы связи, система коллективного телевизионного приема сигнала и иные элементы инфраструктуры связи в объеме, предусмотренном проектной документацией и существующем на момент ввода объекта в эксплуатацию, за исключением объектов, строительство которых выполняется в соответствии с заключенными застройщиком договорами о технологическом присоединении;

3) Оборудование, кабельные сети и другие элементы системы видеонаблюдения, планируемой к интеграции с системой технологического обеспечения региональной общественной безопасности и оперативного управления «Безопасный регион».

2.1.12. Ежеквартально представлять в адрес Администрации и Министерства сведения о ходе реализации Договора в соответствии с согласованной сторонами формой.

2.1.13. Сохранить существующие сети инженерного обеспечения ТКР либо обеспечить временными инженерными системами обеспечения до введения в эксплуатацию вновь построенных инженерных сетей, для жизнеобеспечения объектов, расположенных на ТКР.

2.2. В рамках реализации данного Договора Инвестор имеет право на предоставление для строительства в границах ТКР земельных участков, которые находятся в государственной, муниципальной собственности или государственная на которые не разграничена и которые не предоставлены в пользование и владение физическим и юридическим лицам, без проведения торгов – в соответствии с земельным законодательством с учетом выполнения обязательств, предусмотренных п. 2.1.1., 2.1.3., 2.1.4. Договора.

Право на подачу заявления о предоставлении для строительства в границах ТКР земельных участков, которые находятся в государственной, муниципальной собственности или государственная собственность на которые не разграничена и которые не предоставлены в пользование и владение физическим и юридическим лицам, без проведения торгов возникает у Инвестора в отношении земельных участков, сформированных и поставленных на кадастровый учет в соответствии с утвержденным проектом ПМТ.

2.3. В рамках реализации настоящего Договора Администрация обязуется:

2.3.1. Принять решение об изъятии для муниципальных нужд в целях комплексного развития территории земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества после направления Инвестором в адрес Администрации соответствующего ходатайства в соответствии со ст. 56.4. Земельного кодекса Российской Федерации.

2.3.2. Обеспечить предоставление Инвестору без проведения торгов уполномоченными органами в соответствии с земельным законодательством в аренду соответствующие необремененные правами третьих лиц земельные участки, сформированные на основании утвержденного ПМТ в целях строительства объектов коммунальной, социальной и транспортной инфраструктур, иных объектов капитального строительства в соответствии с утвержденной ДПТ в случае выполнения Инвестором обязательств, предусмотренных п. 2.1.1., 2.1.3., 2.1.4. Договора.

Максимальный срок: 3 года.

2.3.3. Обеспечить выдачу разрешений на использование земель и земельных участков.

Максимальный срок: согласно соответствующему административному регламенту

2.3.4. Не позднее 60 календарных дней с даты подписания Акта приема-передачи жилых помещений, указанного в последнем абзаце п. 2.1.3. настоящего Договора, обеспечить:

- оформление в муниципальную собственность жилых помещений, передаваемых Инвестором Администрации во исполнение обязательств, предусмотренных п. 2.1.3. настоящего Договора,
- выселение нанимателей из признанных аварийными жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма в составе многоквартирных домов, подлежащих сносу, с расторжением таких договоров в установленном порядке.

Исполнение настоящего обязательства является необходимым условием для обеспечения возможности предоставления Инвестору освобождаемого земельного участка, находящегося в муниципальной собственности или государственная собственность на который не разграничена, без проведения торгов в соответствии с условиями настоящего Договора.

Обязательство считается исполненным с момента расторжения всех договоров социального найма жилого помещения в соответствующих многоквартирных домах, подлежащих сносу, и прекращения прав нанимателей таких помещений в отношении владения и пользования соответствующими земельными участками, на которых расположены такие дома.

2.3.5. Не позднее 10 дневного срока с момента вступления Договора в законную силу согласно п. 3.1. настоящего Договора предъявить к собственникам помещений в многоквартирных домах, признанных в установленном порядке аварийными и подлежащими сносу, требование об их сносе или реконструкции и установить срок не более шести месяцев для подачи заявления на получение разрешения на строительство, снос или реконструкцию соответствующего дома, если такое требование не было предъявлено до заключения настоящего Договора. Если решение о признании многоквартирного дома аварийным принято в период после вступления настоящего

Договора в законную силу десятидневный срок исчисляется с момента принятия указанного решения.

Исполнение данного обязательства является необходимым условием для принятия Администрацией решения об изъятии для муниципальных нужд у физических и юридических лиц жилых помещений в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу и расположенных на ТКР, и земельных участков, на которых расположены такие многоквартирные дома, в случае если собственником или собственниками многоквартирного дома в течение установленного срока не будет подано в установленном законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности порядке заявление на получение разрешения на строительство, снос или реконструкцию такого дома.

2.3.6. Не позднее 45 дней по истечении срока, установленного требованием о сносе или реконструкции многоквартирного дома, предъявление которого предусмотрено пунктом 11 статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации, принять решение об изъятии у физических и юридических лиц для муниципальных нужд помещений в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу и расположенных на ТКР, а также земельных участков, на которых расположены такие многоквартирные дома, на основании которого не позднее 3-х месяцев со дня принятия решения об изъятии установить размер возмещения за изымаемые объекты недвижимости и направить их правообладателям проекты соглашений об изъятии земельных участков и (или) объектов недвижимости для муниципальных нужд в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

2.3.7. В случае отказа одного или нескольких правообладателей объектов недвижимости, подлежащих изъятию для муниципальных нужд в соответствии с решением Администрации, указанном в пункте 2.3.1. Договора от условий соответствующего соглашения, заключить соглашение (соглашения) об изъятии земельных участков и (или) объектов недвижимости для муниципальных нужд на иных условиях с учетом предложений правообладателя либо обратиться в суд с иском о принудительном изъятии для муниципальных нужд соответствующих объектов недвижимости в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

2.3.8. Принять участие в Комплексном развитии территории посредством содействия Инвестору:

1) по образованию в соответствии с ПМТ земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства в соответствии с утвержденным ППТ, и их кадастровому учету;

Предельный срок исполнения обязательства - 30 календарных дней с момента обращения с соответствующей заявкой;

2) по установлению сервитутов в отношении вновь образованных земельных участков;

Предельный срок исполнения обязательства - 30 календарных дней с момента обращения с соответствующей заявкой.

3) в выдаче технических условий на подключение объектов, предусмотренных утвержденным ППТ, к инженерным коммуникациям и сетям.

Предельный срок исполнения обязательства – 30 календарных дней с момента обращения с соответствующей заявкой.

2.3.9. В месячный срок с момента исполнения Инвестором обязательства, предусмотренного п. 2.1.9. настоящего Договора, принять у Инвестора по акту приема-передачи вместе с необходимыми правоустанавливающими документами, подлежащие оформлению в муниципальную собственность соответствующие объекты социальной, коммунальной и транспортной инфраструктуры, предназначенные для обеспечения ТКР и указанные в п. 2.1.9. настоящего Договора.

2.3.10. Обеспечить места на обучение по программам начального, основного и среднего образования в [МОУ] [МОУ]

до реализации проекта по размещению на территории кадастрового квартала общеобразовательного учреждения на [] мест.

2.4. В рамках реализации настоящего Договора Министерство, при условии предоставления необходимого пакета документов и в установленный соответствующим регламентом срок, обязуется:

2.4.1. утвердить ДПТ, подготовленную Инвестором в соответствии с условиями обязательства, установленного п. 2.1.1. настоящего Договора;

2.4.2. обеспечить выдачу разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию.

2.5. Министерство и Администрация вправе:

2.5.1. Осуществлять контроль за ходом исполнения Инвестором обязательств по Договору в соответствии с условиями выполнения обязательств, предусмотренными согласованными Сторонами планами и графиками.

2.5.2. Требовать от Инвестора устранения выявленных нарушений и отклонений от существующих договоренностей.

3. Срок действия Договора. Сроки исполнения обязательств

3.1. Настоящий Договор считается вступившим в законную силу (при условии осуществления его учетной регистрации Министерством) с даты поступления в срок, не превышающий 10 календарных дней со дня его учетной регистрации Министерством, в полном объеме денежных средств, предусмотренных п. 1.5. настоящего Договора, на расчетный счет Администрации, указанный в разделе 10 Договора.

В случае пропуска Инвестором вышеназванного срока Договор считается незаключенным, а Учетная регистрация Договора аннулируется.

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

3.3. Срок действия Договора – 4 (четыре) года с момента вступления Договора в силу. Окончание срока действия настоящего Договора не влечет прекращения неисполненных обязательств сторон, не освобождает стороны от ответственности за нарушения, если таковые имели место при исполнении условий настоящего Договора.

3.4. Все действия, необходимые для обеспечения комплексного развития территории в соответствии с утвержденной ДПТ, в том числе: разработка необходимой документации; изменение видов разрешенного использования земельных участков; установление сервитуты; формирование и кадастровый учет земельных участков для нового строительства; снос зданий и

сооружений; разработка проектной документации; осуществление строительства и ввод в эксплуатацию вновь построенных и реконструированных объектов, должны осуществляться с учетом предельных сроков выполнения обязательств и в соответствии со сроками, определенными сторонами в графике исполнения отдельных обязательств или групп обязательств (Приложения 2-4).

Завершение каждого отдельного этапа работ, предусмотренного соответствующим графиком, подтверждается Актом о частичной реализации Договора, который подписывается Инвестором и Администрацией.

3.5. Лицо, являющееся должником в соответствующем обязательстве, вправе исполнить обязательство до истечения указанного в нем предельного срока исполнения. Если это не противоречит условиям Договора, стороны обязуются принимать все необходимые меры и действия для досрочного исполнения обязательств должником, включая принятие досрочно исполненного, при условиях: соблюдение законности действий, обеспечение надлежащего качества их результата, отсутствие дополнительных обременений для принимающей стороны.

4. Ответственность сторон

4.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, предусмотренных настоящим Договором, в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4.2. В случае неисполнения Инвестором обязательств, предусмотренных п. 2.1.7. настоящего Договора, в части объектов, указанных в п. 2.1.9. настоящего Договора, в установленный срок, Администрация вправе предъявить требования, а Инвестор обязан уплатить Администрации неустойку (пени), которая начисляется за каждый день просрочки исполнения указанных выше обязательств, начиная со следующего после дня истечения срока исполнения обязательства, и устанавливается в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации, действующей на дату уплаты неустойки (пени), от расчетной сметной стоимости строительства (создания) конкретного объекта, по которому Инвестором допущено нарушение сроков исполнения, в отношении каждого из обязательств, по которому допущено нарушение срока исполнения.

4.3. В случае неисполнения Инвестором обязательств, предусмотренных п. 2.1.2. - 2.1.4., 2.1.6 – 2.1.11., настоящего Договора в установленный срок, Администрация вправе предъявить требования, а Инвестор обязан уплатить Администрации неустойку (пени), которая начисляется за каждый день просрочки исполнения указанных выше обязательств, начиная со следующего после дня истечения срока исполнения обязательства, и устанавливается в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации, действующей на дату уплаты неустойки (пени), от Цены права на заключение договора, указанной в п. 1.3. настоящего Договора, в отношении каждого из обязательств, по которому допущено нарушение срока исполнения.

5. Прочие условия

5.1. Прекращение существования земельного участка, расположенного в границах ТКР, в отношении которой заключен настоящий Договор, в связи с его разделом или возникновением у третьих лиц прав на земельные участки, образованные из такого земельного участка, не является основанием для прекращения прав и обязанностей, определенных настоящим Договором.

5.2. Право собственности на объекты капитального строительства, линейные объекты, созданные Инвестором в соответствии с настоящим Договором за свой счет, возникает у Инвестора, за исключением объектов, указанных в пункте 2.1.9. настоящего Договора и подлежащих в соответствии с настоящим договором к передаче в государственную или муниципальную собственность.

5.3. Во время выполнения работ по созданию объектов, указанных в пункте 2.1.9. Договора, Инвестор гарантирует:

5.3.1. надлежащее качество используемых материалов, конструкций, оборудования и систем, соответствие их проектным спецификациям, государственным стандартам и техническим условиям, обеспеченность их соответствующими сертификатами, техническими паспортами и другими документами, удостоверяющими их качество;

5.3.2. качество выполнения всех работ в соответствии с проектной документацией, действующими нормативами и техническими условиями;

5.3.3. своевременное устранение недостатков и дефектов, выявленных при приемке работ и в период гарантированной эксплуатации объектов, указанных в пункте 2.1.9. Договора;

5.3.4. бесперебойное функционирование инженерных систем и оборудования при нормальной эксплуатации объектов, указанных в пункте 2.1.9. Договора.

5.3.5. Гарантийный срок эксплуатации объектов, указанных пункте 2.1.9. Договора, и входящих в их состав инженерных систем, оборудования, материалов и работ устанавливается в 5 лет с даты подписания Акта реализации настоящего Договора – в отношении выполненных работ и в отношении оборудования – в соответствии со сроками, установленными заводами-изготовителями.

5.3.6. Инвестор обязан направить своего представителя для участия в составлении акта выявленных недостатков, согласования порядка и сроков их устранения, не позднее 3 (трех) дней с момента получения письменного извещения.

Гарантийный срок в этом случае продлевается соответственно на период устранения недостатков.

5.3.7. При отказе Инвестора от составления или подписания акта выявленных недостатков, Администрация вправе составить односторонний акт на основании результатов экспертизы, являющихся основанием для устранения обнаруженных дефектов.

5.4. Инвестор, заключивший настоящий Договор не вправе уступать принадлежащее ему право аренды земельного участка (земельных участков), предоставленного для целей комплексного развития территории.

5.5. Инвестор не вправе передавать свои права и обязанности, предусмотренные настоящим Договором, иному лицу.

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

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

5.8. Отказ Инвестора от исполнения Договора влечет прекращение права аренды земельных участков, предоставленных им для целей комплексного развития территории, а также прекращение субаренды земельных участков в случае предоставления их или их части в субаренду в соответствии с п 5.7. настоящего Договора.

5.9. В случае одностороннего отказа Администрации от исполнения настоящего Договора, предусмотренного п. 7.5.1. настоящего Договора право аренды земельных участков, предоставленных для целей комплексного развития территории, подлежит досрочному прекращению путем одностороннего отказа от договоров аренды таких земельных участков.

6. Форс-мажор

6.1. Ни одна из Сторон настоящего Договора не несет ответственности перед другой Стороной за неисполнение обязательств, обусловленное обстоятельствами, возникшими помимо воли и желания Сторон и которые нельзя предвидеть или предотвратить (далее – Непреодолимая сила), включая объявленную или фактическую войну, гражданские волнения, эпидемии, блокаду, землетрясения, наводнения, пожары и другие стихийные бедствия. Документ, выданный соответствующим компетентным органом, является достаточным подтверждением наличия и продолжительности действия Непреодолимой силы.

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

7. Изменение Договора и разрешение споров

7.1. Изменение Договора осуществляется посредством заключения сторонами дополнительного соглашения к Договору.

7.2. Изменения Договора вступают в силу с момента учетной регистрации дополнительного соглашения к Договору, предусматривающего эти изменения.

7.3. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в тексте Договора, будут разрешаться путем переговоров на основе действующего законодательства.

7.4. В случае неурегулирования в процессе переговоров спорных вопросов разногласия разрешаются в Арбитражном суде Московской области.

7.5. Стороны имеют право на односторонний отказ от Договора, влекущий в силу части 2 статьи 450.1 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) расторжение настоящего Договора:

7.5.1. Администрация и Министерство в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Инвестором обязательств, предусмотренных пп. 2.1.1., 2.1.3., 2.1.4., 2.1.5., 2.1.6., 2.1.7., 2.1.9;

7.5.2. Инвестор в случае неисполнения Министерством и Администрацией обязательств, предусмотренных пунктами 2.3.1., 2.3.2., 2.3.4. и 2.4.

7.6. Односторонний отказ может быть обжалован в арбитражном суде в порядке, предусмотренном Арбитражным процессуальным кодексом Российской Федерации.

7.7. Договор считается расторгнутым по истечении 30-ти дневного срока с момента официального уведомления другой Стороны о принятии соответствующей Стороной одностороннего отказа от исполнения Договора, если до истечения этого срока не будет направлено в арбитражный суд исковое заявление об оспаривании этого одностороннего отказа.

8. Заключительные положения

8.1. Настоящий Договор составлен в 4 (четырёх) экземплярах, по одному для каждой из Сторон, и один Инвестору для представления в орган регистрации прав.

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

В случае если реквизиты Стороны изменились, и эта Сторона не уведомила об этом другие Стороны или одну из Сторон в порядке, установленном Договором, то Сторона, нарушившая требование, установленное первым абзацем настоящего пункта Договора, будет считаться уведомленной надлежащим образом, если при направлении корреспонденции в адрес указанной Стороне другая Сторона или другие Стороны использовали устаревшие реквизиты, указанные в разделе 10 настоящего Договора.

9. Документы, являющиеся неотъемлемой частью настоящего договора

9.1. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются:

9.1.1. Упомянутые в тексте Договора и Дополнительных соглашениях приложения, в том числе:

1) приложение 1. Сведения о Территории, в границах которой предусмотрено осуществление деятельности по комплексному развитию территории на основании настоящего Договора;

2) приложение 2. План - график поэтапного освобождения земельных участков и расположенных на них объектах недвижимого имущества от обременений правами граждан и юридических лиц и сноса зданий (строений, сооружений) (График переселения и сноса);

3) приложение 3. План - график благоустройства Территории комплексного развития (График благоустройства);

4) приложение 4. План - график исполнения обязательств по строительству и вводу в эксплуатацию объектов, предусмотренных утвержденным ИПТ (График строительства);

8) Акты приема-передачи исполненного (частично исполненного) по обязательствам в случае, если оформление таких актов предусмотрено условиями исполнения обязательств.

9) Акты о реализации (частичной реализации) Договора.

9.2. Все документы, уточняющие условия исполнения обязательств и подтверждающие их исполнение, становятся неотъемлемой частью Договора с момента их учетной регистрации.

10. Адреса и реквизиты сторон