Договор

о комплексном развитии территории жилой застройки

в границах улиц Гагарина, Республиканской, Панкратова,

Петина, Преображенского, Западной

|  |  |
| --- | --- |
| г. Вологда | «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г. |

Администрация города Вологды (далее – Администрация)   
в лице\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (далее – Застройщик) в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны»,

в соответствии с постановлением Администрации города Вологды   
от 29 декабря 2023 года № 2248 «О комплексном развитии территории жилой застройки в границах улиц Гагарина, Республиканской, Панкратова, Петина, Преображенского, Западной» (в редакции постановления Администрации города Вологды от 7 августа 2024 года № 1122), протоколом о результатах аукциона на право заключения договора о комплексном развитии территории жилой застройки от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_, регистрационный номер торгов   
№ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (далее – Протокол), заключили настоящий Договор   
о нижеследующем:

1. **Предмет Договора**
   1. Предметом Договора является осуществление в установленный Договором срок в соответствии с обязательствами Сторон деятельности по комплексному развитию территории жилой застройки площадью 194 646 кв. м, местоположение и границы которой определены в соответствии с планом (схемой) границ территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию в соответствии с постановлением Администрации города Вологды   
      от 29 декабря 2023 года № 2248 «О комплексном развитии территории жилой застройки в границах улиц Гагарина, Республиканской, Панкратова, Петина, Преображенского, Западной» (в редакции постановления Администрации города Вологды от 7 августа 2024 года № 1122), и представленным   
      в Приложении № 1 к настоящему Договору (далее – Территория). Комплексное развитие территории осуществляется в соответствии с градостроительной концепцией, рассмотренной и утвержденной на заседании Комиссии по рассмотрению градостроительной концепции территории, подлежащей комплексному развитию (протокол №1 заседания Комиссии от 26 ноября   
      2024 года) (далее – Концепция).
   2. Перечень расположенных в границах Территории объектов капитального строительства, подлежащих сносу, а также линейных объектов, содержится в Приложении № 2 к настоящему Договору.
   3. Перечень объектов капитального строительства, линейных объектов, подлежащих строительству, реконструкции, а также перечень линейных объектов, подлежащих сносу в границах Территории, определяется документацией по планировке территории и сведениями из реестра муниципального имущества города Вологды.
   4. При реализации Застройщиком обязательств по строительству многоквартирных домов соотношение общей площади жилых и нежилых помещений должно составлять не более 95 % жилых помещений (общей площади квартир), не менее 5 % нежилых помещений (не относящихся   
      к общему имуществу в многоквартирных домах и расположенных на первых, вторых и цокольных этажах многоквартирных домов, в том числе   
      в стилобатной части зданий, с организацией выхода и витрин на улицы). Условия размещения, площади и вид разрешенного использования нежилых помещений определяются Сторонами при разработке и утверждении документации по планировке территории. При этом в многоквартирных домах, расположенных вдоль красных линий магистральных улиц, все помещения на первых этажах вдоль красных линий предусматривать нежилого назначения.
   5. При выявлении в ходе исполнения Договора иных объектов капитального строительства, включая линейные объекты, земельных участков, расположенных на Территории, не перечисленных в Договоре, Стороны проводят мероприятия в отношении таких объектов согласно обязательствам, предусмотренным условиями Договора.
2. **Цена права на заключение Договора**
3. Цена права на заключение Договора, определенная по результатам аукциона в соответствии с Протоколом, составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей \_\_\_\_ копеек (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_).
4. Задаток, внесенный Застройщиком за участие в аукционе в размере \_\_\_\_\_\_\_\_ рублей \_\_ копеек (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), засчитывается в счет оплаты цены, указанной в пункте 2.1 настоящего Договора.
5. Оплата цены, указанной в пункте 2.1 настоящего Договора, за вычетом учтенного в соответствии с пунктом 2.2 настоящего Договора задатка, осуществляется Застройщиком не позднее 30-го дня со дня размещения Протокола на официальном сайте Российской Федерации   
   в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов ([www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru/)), путем перечисления оставшейся суммы денежных средств в бюджет города Вологды по реквизитам, указанным в разделе 10 Договора.
6. Обязанность Застройщика по уплате цены, указанной в пункте 2.1 настоящего Договора, считается исполненной в день зачисления денежных средств в бюджет города Вологды в полном объеме по реквизитам, указанным в разделе 10 Договора.
7. В случае неисполнения Застройщиком обязательства по оплате цены Договора по истечении срока, указанного в пункте 2.3 настоящего Договора, Договор считается незаключенным, а задаток, указанный в пункте 2.2 настоящего Договора, Застройщику не возвращается.
8. **Обязательства Сторон и порядок их исполнения**
   1. В рамках комплексного развития Территории **Застройщик обязуется**:
      1. Осуществить комплексное развитие Территории в соответствии с этапностью, отраженной в плане (схеме) границ территории жилой застройки, подлежащей развитию согласно постановлению Администрации города Вологды от 29 декабря 2023 года № 2248 «О комплексном развитии территории жилой застройки в границах улиц Гагарина, Республиканской, Панкратова, Петина, Преображенского, Западной» (в редакции постановления Администрации города Вологды от 7 августа 2024 года № 1122),   
         и представленной в Приложении № 1 к настоящему Договору.
      2. В течение 90 (девяноста) календарных дней с даты заключения настоящего Договора подготовить за свой счет Документацию по планировке Территории (далее – ДПТ) в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности, муниципальными правовыми актами города Вологды, с учетом Концепции и представить ее в Администрацию на утверждение.

Срок доработки, представленных Застройщиком изменений в проект планировки, проект межевания, не может превышать 20 (двадцать) календарных дней с даты уведомления Застройщика о возврате ДПТ и необходимости   
ее доработки с указанием выявленных замечаний (возражений).

Предельный срок разработки Документации по планировке территории   
с учетом доработки при наличии замечаний и представления   
в Администрацию – не позднее 6 (шести) месяцев с даты заключения Договора.

При разработке документации по планировке территории в границах Территории предусмотреть:

– объем строительства жилой застройки в размере не более 170 000 кв.м. общей площади квартир в составе многоквартирных домов;

– размещение здания общеобразовательной организации вместимостью не менее 1200 учащихся (далее – Школа) на территории в границах улиц Панкратова, Петина, Гончарной;

- размещение здания дошкольной образовательной организации (далее – Детский сад) (исходя из расчетов нормативной потребности);

– размещение здания образовательной организации дополнительного образования (далее – Детская школа искусств), площадью не менее 1300 кв.м;

– размещение здания БУК ВО «Центр народной культуры» взамен объектов по улице Гагарина, д. 6а, находящихся в собственности Вологодской области: земельный участок (35:24:0401001:46), котельная с гаражными боксами (35:24:0401001:121), административное здание с боксами (35:24:0401001:122), фильмохранилище (35:24:0401001:123), фильмобаза (35:24:0401001:120) в помещениях общей площадью не менее 1031 кв.м. для ведения уставной деятельности.

* + 1. Не позднее 20 (двадцати) рабочих дней со дня утверждения ДПТ направить в Администрацию подписанные со своей стороны:

1. план-график мероприятий по определению этапов реализации решения о КРТ жилой застройки (по форме согласно Приложению № 5   
   к настоящему Договору);
2. график очередности освобождения земельных участков от обременений правами физических и юридических лиц и сноса многоквартирных домов, объектов индивидуального жилищного строительства, соответствующих критериям, установленным Правительством Вологодской области, иных зданий, строений, сооружений (далее - график сноса) (по форме согласно Приложению № 5.1 к настоящему Договору), которым должно быть предусмотрено, что в первоочередном порядке подлежат расселению и сносу многоквартирные дома, признанные в установленном порядке аварийными и подлежащими сносу;
3. график очередности передачи в собственность городского округа города Вологды благоустроенных жилых помещений для предоставления лицам, выселяемым из жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма, из многоквартирных домов, подлежащих сносу (далее – график передачи жилых помещений) (по форме согласно Приложению № 5.2 к настоящему Договору);
4. график изъятия для муниципальных нужд земельных участков   
   и земельных участков, с находящимися на них объектами капитального строительства, расположенных в границах территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию (далее – график изъятия), включая сроки принятия Администрацией решений об изъятии объектов недвижимости для муниципальных нужд и выплаты за них возмещения (по форме согласно Приложению № 5.3 к настоящему Договору);
5. график строительства и ввода в эксплуатацию многоквартирных домов и иных объектов капитального строительства, в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории, подлежащей комплексному развитию (далее – график строительства) (по форме согласно Приложению № 5.4   
   к настоящему Договору),

вместе именуемые Графики.

3.1.4. При подготовке Графиков предусмотреть мероприятия по освобождению территорий, в том числе расселение и снос всех объектов, изъятие объектов недвижимости, образование земельных участков и передачу их в собственность городского округа города Вологды, разработку проектной документации с получением положительных заключений государственных экспертиз с проверкой достоверности определения сметной стоимости для создания объектов в следующие сроки:

– для размещения Школы (отдельно стоящее здание) – не позднее   
31 декабря 2026 года;

– для размещения Детского сада (отдельно стоящее здание) – не позднее   
31 декабря 2028 года.

При подготовке Графиков первым мероприятием по строительству объектов капитального строительства, осуществляемым на II этапе реализации решения о комплексном развитии территории, предусмотреть строительство здания для БУК ВО «Центр народной культуры» и Детской школы искусств.

При подготовке Графиков предусмотреть мероприятия по строительству многоквартирных домов в Контуре 3, указанном в Приложении № 1 к настоящему Договору, не ранее обеспечения перехода прав на объекты недвижимости в Контурах 1, 2, указанных в Приложении № 1 к настоящему Договору, в объеме, необходимом для образования земельного участка для размещения Школы.

3.1.5. В случае направления Администрацией в адрес Застройщика письменного мотивированного отказа от подписания Графиков, в течение   
15 (пятнадцати) календарных дней после получения такого отказа устранить его причины и повторно направить Графики на подписание   
в Администрацию.

Предельный срок подготовки и согласования Графиков с учетом доработки при наличии замечаний – в течение 3 (трех) месяцев с даты утверждения ДПТ.

3.1.6. Графики оформляются в порядке, предусмотренном пунктом 6.6 настоящего Договора. Обязательства Застройщика по разработке Графиков считаются исполненными с момента подписания дополнительного соглашения к Договору.

3.1.7. В сроки, установленные подпунктом 3.1.4 настоящего Договора, разработать за свой счет и передать в собственность городского округа города Вологды проектную документацию с положительными заключениями всех необходимых государственных экспертиз, включая проверку достоверности определения сметной стоимости, в отношении Школы на территории   
в границах улиц Панкратова, Петина, Гончарной и Детского сада,   
в соответствии с утвержденной ДПТ.

Проектирование здания БУК ВО «Центр народной культуры», Детской школы искусств осуществить в соответствии с требованиями, указанными   
в Приложении № 4 к настоящему Договору.

3.1.8. Обеспечить самостоятельно за свой счет строительство, реконструкцию в соответствии с ДПТ объектов жилого и коммерческого назначения, элементов улично-дорожной сети в границах кварталов, мест хранения автотранспорта, создание элементов благоустройства, объектов инженерной инфраструктуры (водоснабжение, канализация, теплоснабжение, электроснабжение) согласно очередности и в сроки, установленные в Приложении № 3 к настоящему Договору, за исключением объектов инженерной инфраструктуры, указанных в подпункте 3.2.9 настоящего Договора.

При реализации II этапа в первоочередном порядке (до начала строительства МКД) осуществить строительство здания для размещения   
БУК ВО «Центр народной культуры» и Детской школы искусств   
в соответствии с Приложением № 5.4 к настоящему Договору.

3.1.9. Безвозмездно передать в сроки, установленные Графиками,   
в собственность Вологодской области, в собственность городского округа города Вологды после окончания строительства и получения разрешений на ввод в эксплуатацию объектов, указанных в Приложении № 4 к настоящему Договору, а также расположенные вне границ и в пределах Территории объекты коммунальной, транспортной инфраструктур, необходимые для эксплуатации построенных объектов капитального строительства. Характеристики объектов капитального строительства, подлежащих безвозмездной передаче в собственность Вологодской области, собственность городского округа города Вологды, должны соответствовать требованиям, указанным в Приложении № 4 к настоящему Договору.

Застройщик обязуется передать в собственность Вологодской области завершенное строительством и введенное в эксплуатацию, находящееся   
в надлежащем техническом и санитарном состоянии здание для размещения БУК ВО «Центр народной культуры» общей площадью не менее 1 031 кв.м.   
со зрительным залом не менее 300 сидячих мест, пригодное для размещения областного центра народной культуры, не позднее чем за 3 (три) месяца до начала сноса зданий котельной с гаражными боксами, административного здания с боксами, фильмохранилища, фильмобазы, расположенных по адресу: г. Вологда, ул. Гагарина, д. 6а.

Переход права собственности на здания котельной с гаражными боксами, административного здания с боксами, фильмохранилища, фильмобазы, расположенных по адресу: г. Вологда, ул. Гагарина, д. 6а, осуществляется только после передачи в собственность Вологодской области завершенного строительством и введенного в эксплуатацию находящегося в надлежащем техническом и санитарном состоянии здания для размещения БУК ВО «Центр народной культуры».

3.1.10. Безвозмездно передать земельные участки, образованные с видами разрешенного использования «Дошкольное, начальное и среднее общее образование» для размещения Школы и Детского сада в собственность городского округа города Вологды в соответствии со сроками, установленными подпунктом 3.1.4 настоящего Договора. Безвозмездно передать земельные участки, образованные с видами разрешенного использования «Земельные участки (территории) общего пользования» в соответствии с ДПТ в собственность городского округа города Вологды в сроки, установленные в Приложении № 5 к настоящему Договору.

Обязательство, предусмотренное настоящим пунктом, подлежит исполнению Застройщиком в случае возникновения права собственности Застройщика на земельные участки в установленном законом порядке.

3.1.11. При передаче объектов капитального строительства, а также линейных объектов в собственность Вологодской области, собственность городского округа города Вологды, передать документы и техническую документацию, относящиеся к передаваемым объектам, подготовленные за счет собственных средств.

3.1.12. В отношении многоквартирных домов, признанных аварийными и подлежащими сносу, и расположенных в границах Территории (таблица 1 Приложения № 2 к настоящему Договору), Застройщик обязуется   
в соответствии с очередностью и в сроки, установленные в Приложении № 3 к настоящему Договору, осуществить обеспечение жилищных прав граждан при осуществлении комплексного развития территории жилой застройки, а именно:

3.1.12.1. Создать или приобрести, а также передать в собственность городского округа города Вологды благоустроенные жилые помещения на территории города Вологды для предоставления гражданам, выселяемым из жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма   
в многоквартирных домах, расположенных на Территории. Подлежащие передаче в собственность городского округа города Вологды жилые помещения должны отвечать требованиям жилищного законодательства Российской Федерации и постановления Правительства Вологодской области от 14 ноября 2023 года № 1265 «О регулировании некоторых вопросов в сфере обеспечения жилищных прав граждан при осуществлении комплексного развития территории жилой застройки»;

3.1.12.2. Направить в Администрацию ходатайства об изъятии помещений и земельных участков для муниципальных нужд;

3.1.12.3. Совместно с Администрацией заключить соглашения об изъятии недвижимости для муниципальных нужд с правообладателями недвижимости;

3.1.12.4. Выплатить правообладателям недвижимости размер возмещения за изымаемое недвижимое имущество либо предоставить правообладателю изымаемой недвижимости другое жилое помещение, соответствующее требованиям действующего законодательства, согласно условиям соглашений об изъятии недвижимости, в соответствии с очередностью и в сроки, установленные   
в Приложении № 3 к настоящему Договору.

3.1.13. В отношении многоквартирных домов, не признанных   
в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу (таблица 2 Приложения № 2 к настоящему Договору), Застройщик обязуется в соответствии с очередностью и в сроки, установленные в Приложении № 3 к настоящему Договору, осуществить обеспечение жилищных прав граждан при осуществлении комплексного развития территории жилой застройки, а именно:

3.1.13.1. Заключить договоры, предусматривающие переход прав на жилые помещения, расположенные в указанных многоквартирных домах,   
в соответствии с требованиями статьи 32.1 Жилищного кодекса Российской Федерации, постановления Правительства Вологодской области от 14 ноября 2023 года № 1265 «О регулировании некоторых вопросов в сфере обеспечения жилищных прав граждан при осуществлении комплексного развития территории жилой застройки»;

3.1.13.2. Создать или приобрести, а также передать в собственность городского округа города Вологды благоустроенные жилые помещения в целях их предоставления гражданам, выселяемым из жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма. Подлежащие передаче   
в собственность городского округа города Вологды жилые помещения должны отвечать требованиям жилищного законодательства Российской Федерации   
и постановления Правительства Вологодской области от 14 ноября 2023 года   
№ 1265 «О регулировании некоторых вопросов в сфере обеспечения жилищных прав граждан при осуществлении комплексного развития территории жилой застройки».

3.1.14. В отношении объектов недвижимого имущества, не являющихся многоквартирными домами:

3.1.14.1. В сроки, установленные в Приложении № 3 к настоящему Договору, заключить с правообладателями договоры о переходе прав на объекты недвижимости с предоставлением равноценного возмещения или иного недвижимого имущества;

3.1.14.2. В случае недостижения соглашения о переходе права собственности на объекты недвижимости обратиться в Администрацию   
с ходатайством об изъятии земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости для муниципальных нужд в целях комплексного развития территории;

3.1.14.3. Обеспечить выплату возмещений правообладателям за изымаемые у них для муниципальных нужд на основании ходатайства Застройщика земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимости, указанные в таблице 3 Приложения № 2 к настоящему Договору, в соответствии с очередностью и в сроки, установленные   
в Приложении № 3 к настоящему Договору (за исключением объектов недвижимости, находящихся в собственности городского округа города Вологды и собственности Вологодской области, а также земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена).

3.1.15. Застройщик принимает на себя обязательство по обеспечению   
в первоочередном порядке жилищных прав всех граждан, жилые помещения которых находятся под угрозой разрушения, связанной с возможным обрушением строительных конструкций объекта капитального строительства,   
в связи с чрезвычайной ситуацией или установлением зоны вероятной чрезвычайной ситуации в границах территории жилой застройки вне зависимости от очередности и сроков, установленных настоящим Договором.

3.1.16. Осуществить снос объектов, указанных в Приложении № 2   
к настоящему Договору, а также линейных объектов, подлежащих сносу   
в соответствии с утвержденной Документацией по планировке территории, предоставить в Администрацию документы, подтверждающие завершение работ по сносу объектов, обеспечить утилизацию (переработку/уничтожение), вывоз снесенных объектов. Снос объектов осуществить в соответствии с графиком сноса (Приложение № 5.1 к настоящему Договору). Предельный срок сноса объектов не может превышать 4 (четырех) месяцев со дня освобождения   
от обременений правами физических и юридических лиц.

3.1.17. Освободить земельные участки, на которых расположены объекты движимого и недвижимого имущества, не поставленные на государственный кадастровый учет и права на которые не зарегистрированы, в том числе посредством сноса указанных объектов.

3.1.18. Обеспечить в границах Территории образование земельных участков в соответствии с ДПТ, в том числе обеспечить выполнение   
в отношении таких земельных участков в соответствии с требованиями, установленными Федеральным законом от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ   
«О государственной регистрации недвижимости», работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов, содержащих необходимые для осуществления государственного кадастрового учета сведения о таких земельных участках.

В случае изменения границ земельных участков, используемых для функционирования и обслуживания МАДОУ № 110 «Аистёнок», самостоятельно за свой счет выполнить работы по благоустройству вновь образованного земельного участка.

3.1.19. Обеспечить выполнение кадастровых работ в границах Территории в соответствии с утвержденной ДПТ.

3.1.20. До получения разрешения на строительство согласовать   
с Администрацией проектные и архитектурные решения объектов капитального строительства, в том числе колористические решения и применяемые   
в строительстве материалы.

3.1.21. В течение 1 (одного) месяца с даты окончания строительства (ввода в эксплуатацию) в полном объеме объектов капитального строительства в соответствии с утвержденной ДПТ осуществить государственную регистрацию права собственности Вологодской области, права собственности городского округа города Вологды на объекты, указанные в Приложении № 4 к настоящему Договору, а также на линейные объекты, расположенные на земельных участках, необходимых для эксплуатации построенных объектов капитального строительства и в пределах Территории, если такие объекты не являются частью общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах.

3.1.22. Обеспечить содержание и эксплуатацию построенных в границах земельного участка или земельных участков объектов инфраструктуры до их передачи в установленном порядке в собственность Вологодской области,   
в собственность городского округа города Вологды.

3.1.23. Уведомлять Администрацию о государственной регистрации права собственности (перехода права собственности) на объекты капитального строительства или помещения в них (для многоквартирных домов) в течение   
10 (десяти) календарных дней с даты такой регистрации с приложением копии соответствующей выписки из Единого государственного реестра недвижимости.

3.1.24. Выполнить работы по благоустройству Территории: обеспечить размещение элементов озеленения и освещения, покрытий, малых архитектурных форм, средств размещения информации, детских и спортивных площадок, обеспечить организацию стоков ливневых вод, обеспечить организацию пешеходных коммуникаций, обеспечить обустройство Территории в целях обеспечения беспрепятственного передвижения инвалидов и других маломобильных групп населения, в соответствии с Правилами благоустройства городского округа города Вологды, утвержденными решением Вологодской городской Думы от 02 апреля 2007 года № 392, в сроки, установленные в Приложении № 5 к настоящему Договору.

3.1.25. Ежеквартально представлять отчетность о выполнении мероприятий по комплексному развитию Территории по форме согласно Приложению № 6 к настоящему Договору с приложением подтверждающих документов в адрес Администрации – не позднее 15 числа первого месяца следующего за отчетным кварталом.

3.1.26. Обеспечить свободный доступ представителям уполномоченных органов государственной власти, органов местного самоуправления, в том числе органов государственного и муниципального контроля и надзора на Территорию, образованные земельные участки для осмотра и проверки соблюдения условий настоящего Договора, для осуществления их полномочий в пределах компетенции, а также представлять контролирующим органам документы и информацию, необходимые для проведения проверок.

3.1.27. Извещать соответствующие органы государственной власти и органы местного самоуправления о возникновении аварийной ситуации, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) ущерб земельному участку или земельным участкам, камерам видеонаблюдения и необходимому для их установки оборудованию, а также объектам недвижимости, иному имуществу третьих лиц в границах Территории, в течение суток с момента наступления такого события и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению нанесения ущерба.

3.1.28. Завершить комплексное развитие Территории в полном объеме на всей Территории, в отношении которой заключен Договор, в срок, установленный в пункте 5.1 настоящего Договора.

3.1.29. Застройщик не вправе уступать принадлежащее ему право аренды земельного участка (земельных участков), предоставленного для целей комплексного развития Территории.

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

3.1.31. Застройщик вправе привлечь к исполнению настоящего Договора иное лицо (лиц) с возложением на него обязательств по выполнению определенного вида или отдельных этапов работ либо по финансированию затрат, связанных с исполнением настоящего Договора.

3.1.32. Застройщик вправе передать предоставленный ему для целей комплексного развития Территории земельный участок или его часть   
в субаренду привлеченному к исполнению договора лицу или лицам без согласия арендодателя такого земельного участка на срок, не превышающий срок его аренды.

3.1.33. Застройщик отвечает (несет ответственность) за действия (бездействие) привлеченного им в целях исполнения настоящего Договора лица (лиц) как за свои собственные действия (бездействие).

* 1. **Администрация обязуется:**

1. Обеспечить утверждение представленной Застройщиком ДПТ в течение 20 (двадцати) рабочих дней со дня опубликования заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний.
2. Обеспечить по ходатайству Застройщика принятие решения об изъятии для муниципальных нужд в целях комплексного развития территории земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества в соответствии с земельным законодательством. Ходатайство подается в соответствии с требованиями статьи 56.4 Земельного кодекса Российской Федерации.
3. После выполнения Застройщиком обязательств, предусмотренных пунктами 3.1.2, 3.1.16, 3.1.17, 3.1.18 настоящего Договора и в соответствии с очередностью, определенной ДПТ, обеспечить предоставление Администрацией Застройщику в соответствии с земельным законодательством в аренду без проведения торгов земельных участков, полномочия по распоряжению которыми принадлежат Администрации, и не обремененных правами третьих лиц, в целях строительства объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, иных объектов капитального строительства в соответствии с утвержденной Документацией по планировке территории.

Арендная плата за земельный участок (земельные участки) устанавливается в размере одного рубля в год в соответствии с постановлением Правительства Вологодской области от 27 сентября 2021 года № 1145   
«Об утверждении Порядка определения начальной цены торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории в случае, если решение о комплексном развитии территории принято Правительством Вологодской области или главой местной администрации, а также размера арендной платы за земельные участки при заключении указанного договора»   
(с последующими изменениями).

1. Выдать разрешение на использование земель и земельных участков, принять решение об установлении публичного сервитута в соответствии   
   с действующим законодательством Российской Федерации.
2. Обеспечить выдачу градостроительных планов земельных участков.
3. Обеспечить выдачу разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при соблюдении Застройщиком норм действующего законодательства.
4. Принять в собственность городского округа города Вологды объекты коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, построенные в соответствии с ДПТ и безвозмездно передаваемые Застройщиком в соответствии с подпунктом 3.1.9 настоящего Договора.
5. После исполнения Застройщиком обязательств, предусмотренных подпунктами 3.1.12, 3.1.13 настоящего Договора (расселение многоквартирных домов), согласовать снос данных домов (при наличии в них муниципальных жилых помещений).

3.2.9. Осуществить строительство объектов магистральной инженерной инфраструктуры согласно требованиям законодательства о градостроительной деятельности в соответствии с утвержденной ДПТ в соответствии   
с очередностью и в сроки, предусмотренные Приложением № 3 к настоящему Договору.

1. **Ответственность Сторон**
   1. В случаях неисполнения или ненадлежащего исполнения Сторонами обязательств, предусмотренных Договором, Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.
   2. В случае нарушения Застройщиком сроков исполнения обязательств, предусмотренных подпунктами 3.1.2, 3.1.7, 3.1.8, 3.1.9, 3.1.12, 3.1.13, 3.1.14, 3.1.16, 3.1.24 настоящего Договора, Застройщик обязуется уплатить Администрации неустойку в размере 0,1% от цены права на заключение настоящего Договора, указанной в пункте 2.1 настоящего Договора, в отношении каждого нарушенного обязательства за каждый день просрочки.
   3. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств, установленных разделом 3 Договора, за исключением случаев, указанных в пункте 4.2 Договора, Застройщик обязуется уплатить Администрации неустойку в размере 0,01% от цены права на заключение настоящего Договора, указанной в пункте 2.1 настоящего Договора,   
      в отношении каждого нарушенного обязательства за каждый день просрочки.
   4. Возмещение убытков и (или) выплата неустойки в соответствии   
      с настоящим Договором не освобождает Стороны от надлежащего исполнения возложенных на них обязательств по настоящему Договору.
2. **Срок Договора**
   1. Настоящий Договор считается заключенным со дня подписания его Сторонами. Настоящий договор действует в течение 15 (пятнадцать) лет с даты заключения договора о комплексном развитии Территории.
   2. Окончание срока действия настоящего Договора не влечет прекращения обязательств Сторон и не освобождает Стороны   
      от ответственности за его нарушение, если таковые имели место при исполнении условий настоящего Договора.
   3. 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 сервитутов; 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, предусмотренных настоящим Договором.
   4. Стороны вправе исполнить обязательства, указанные в разделе 3 настоящего Договора, до истечения указанного в нем предельного срока исполнения. Если это не противоречит условиям настоящего Договора, Стороны обязуются принимать все необходимые меры и действия для досрочного исполнения обязательств, включая принятие досрочно исполненного, при условиях: соблюдение законности действий, обеспечение надлежащего качества их результата, отсутствие дополнительных обременений для принимающей Стороны.
   5. Настоящий Договор считается исполненным после выполнения Сторонами всех взаимных обязательств и урегулирования всех взаиморасчетов.
3. **Прекращение, расторжение, отказ от исполнения Договора**
   1. Администрация вправе в одностороннем порядке отказаться   
      от настоящего Договора при наступлении одного из следующих обстоятельств:
4. Неисполнение Застройщиком обязательств по разработке и представлению на утверждение ДПТ в сроки, определенные в подпункте 3.1.2 настоящего Договора.
5. Неисполнение или ненадлежащее исполнение Застройщиком обязательств, предусмотренных подпунктами 3.1.2, 3.1.8, 3.1.9, 3.1.12, 3.1.13, 3.1.14 настоящего Договора.
6. Нарушения Застройщиком запрета, установленного подпунктом 3.1.30 настоящего Договора.
7. Возникновения предусмотренных законодательством и договором аренды земельного участка (земельных участков) оснований для расторжения договора аренды.
   1. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться   
      от исполнения Договора в случае отказа или уклонения Администрации   
      от исполнения обязательств, предусмотренных подпунктами 3.2.1 - 3.2.6, 3.2.9 настоящего Договора.
   2. Об отказе от настоящего Договора Стороны письменно заказным почтовым отправлением с уведомлением о вручении уведомляют друг друга по адресам, указанным в настоящем Договоре, не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней до даты досрочного расторжения настоящего Договора.

Настоящий Договор считается расторгнутым с момента получения Стороной уведомления об одностороннем отказе от настоящего Договора либо в случае, если уведомление, направленное Стороной в соответствии настоящим пунктом, возвратилось ей, – с момента проставления организацией почтовой связи отметки о невручении (неполучении) отправления Стороне по причине, не зависящей от Стороны, его направившей (в том числе, о возврате почтового отправления в связи с истечением срока хранения).

* 1. Прекращение существования земельного участка в связи с его разделом не является основанием для прекращения прав и обязанностей Сторон, определенных настоящим Договором.
  2. Отказ Застройщика от исполнения настоящего Договора влечет прекращение права аренды земельного участка (земельных участков), предоставленного (предоставленных) ему для целей комплексного развития территории, а также прекращение субаренды земельного участка (земельных участков) в случае предоставления его (их) или его (их) части в субаренду.
  3. Все изменения в Договор осуществляются путем подписания Сторонами дополнительных соглашений, являющихся неотъемлемой частью Договора и обязательными к исполнению.

1. **Обстоятельства непреодолимой силы**
   1. Обстоятельства непреодолимой силы (форс-мажор) – чрезвычайные, непредвиденные и непредотвратимые обстоятельства, возникшие в период с даты подписания Сторонами настоящего Договора, которые нельзя было разумно ожидать при заключении настоящего Договора, либо избежать или преодолеть, а также находящиеся вне контроля Сторон.
   2. В частности, к обстоятельствам непреодолимой силы относятся: стихийные бедствия (землетрясение, наводнение, ураган), пожар, массовые заболевания (эпидемии), забастовки, военные действия, террористические акты, диверсии, ограничения перевозок, запретительные меры государств, запрет торговых операций, в том числе с отдельными странами, вследствие принятия международных санкций и другие, не зависящие от воли Сторон Договора обстоятельства.
   3. Наступление обстоятельств непреодолимой силы должно быть подтверждено компетентным органом.
   4. В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы Сторона, которая в результате наступления указанных обстоятельств не в состоянии исполнить обязательства из настоящего Договора, должна в течение 3 (трех) рабочих дней с даты возникновения таких обстоятельств сообщить о таких обстоятельствах другой Стороне в письменной форме, а также в течение   
      15 (пятнадцати) календарных дней представить другой Стороне документ, выданный компетентным органом.
   5. Срок исполнения обязательств по настоящему Договору переносится соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства непреодолимой силы, при условии выполнения Стороной, попавшей под влияние обстоятельств непреодолимой силы, обязательств, указанных в пункте 7.3 настоящего Договора.
2. **Прочие условия**
   1. Право аренды и начисление арендной платы за пользование земельным участком или земельными участками, предназначенными   
      в соответствии с ДПТ для строительства многоквартирных домов и иных объектов капитального строительства, прекращается после перехода таких образованных участков в общую долевую собственность собственников помещений в таких многоквартирных домах, после ввода в эксплуатацию и регистрации права собственности в отношении всех объектов, предусмотренных ДПТ к строительству на земельном участке или земельных участках, арендуемых Застройщиком на основании договора аренды.
   2. Изменение условий настоящего Договора по соглашению Сторон не допускается, за исключением предусмотренных настоящим Договором обстоятельств непреодолимой силы, а также изменений законодательства и иных нормативных правовых актов, влияющих на исполнение Сторонами обязательств по настоящему Договору. В таких случаях Стороны заключают соглашение, предусматривающее порядок и сроки исполнения соответствующих обязательств.
   3. В случае изменения адреса и (или) иных реквизитов, указанных   
      в разделе 10 настоящего Договора, Стороны обязаны уведомить об этом друг друга не позднее 7 (семи) календарных дней со дня таких изменений. Действия, произведенные по прежним адресам и (или) реквизитам до поступления уведомления об их изменении, считаются исполненными надлежащим образом.
   4. Во всем, что не урегулировано положениями настоящего Договора, Стороны руководствуются нормами действующего законодательства Российской Федерации.
   5. Все споры и разногласия, возникающие при исполнении настоящего Договора, решаются Сторонами путем переговоров. В случае неурегулирования споров и разногласий во внесудебном порядке спор подлежит рассмотрению в Арбитражном суде Вологодской области с обязательным соблюдением претензионного порядка. Срок ответа на претензию – 10 (десяти) рабочих дней со дня ее получения.
   6. Настоящий Договор составлен и подписан в 3 (трех) экземплярах, каждый из которых обладает одинаковой юридической силой.
3. **Приложения к Договору**
4. Следующие приложения входят в состав и являются неотъемлемой частью настоящего Договора:

Приложение № 1. План (схема) границ территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию, расположенной в границах улиц Гагарина, Республиканской, Панкратова, Петина, Преображенского, Западной;

Приложение № 2. Перечень расположенных в границах Территории объектов капитального строительства, линейных объектов;

Приложение № 3. Очередность комплексного развития территории жилой застройки;

Приложение № 4. Объекты капитального строительства, подлежащие созданию или приобретению за счет застройщика и безвозмездной передаче   
в собственность Вологодской области, собственность городского округа города Вологды;

Приложение № 5. План-график мероприятий по определению этапов реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки;

Приложение № 5.1. График очередности освобождения земельных участков от обременений правами физических и юридических лиц и сноса многоквартирных домов, объектов индивидуального жилищного строительства, соответствующих критериям, установленным Правительством Вологодской области, иных зданий, строений, сооружений (график сноса);

Приложение № 5.2. График очередности передачи в собственность городского округа города Вологды благоустроенных жилых помещений для предоставления лицам, выселяемым из жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма, договорам найма специализированного жилого помещения, из многоквартирных домов, подлежащих сносу (график передачи жилых помещений);

Приложение № 5.3. График изъятия для муниципальных нужд земельных участков с находящимися на них объектами капитального строительства, расположенных в границах территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию (график изъятия);

Приложение № 5.4. График строительства и ввода в эксплуатацию многоквартирных домов и иных объектов капитального строительства   
в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории, подлежащей комплексному развитию (график строительства);

Приложение № 6. Форма отчетности застройщика о выполнении мероприятий по комплексному развитию территории жилой застройки.

**10. Реквизиты и подписи Сторон**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Администрация города Вологды** | | **Застройщик** | |
| Юридический адрес: 160000, Вологодская область, г. Вологда, Каменный мост, д. 4 (адрес для корреспонденции: ул. Ленина, д. 2,  тел. 21-00-60)  ИНН/КПП: 3525064930/352501001  ОГРН: 1033500051683  Банковские реквизиты:  БИК 011909101  Наименование банка: Отделение Вологда Банка России//УФК по Вологодской области, г. Вологда  Счет банка 40102810445370000022  Казначейский счет 03100643000000013000  Управление Федерального казначейства по Вологодской области  Лицевой счет 04303089990  ОГРН 1033500051683  [ОКТМО](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=150482&date=17.11.2021) 19701000  Код бюджетной классификации доходов 925 1 17 05040 04 0509 180 | | Юридический адрес:  ИНН:  ОГРН:  E-mail:  Телефон:  Банковские реквизиты: | |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  М.П. | Должность  ФИО  М.П. | |