Приложение № 3

к извещению о проведении аукциона на право заключения договора о развитии застроенной территории

Проект договора

о развитии застроенной территории

г. Новороссийск № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ « \_\_\_ » \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2020 года

Администрация муниципального образования город Новороссийск в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемая в дальнейшем «Администрация» и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ОГРН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего (ей) на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый (ое) в дальнейшем "Застройщик" или при совместном упоминании "Стороны", заключили настоящий Договор о развитии застроенной территории (далее - Договор) о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Предметом настоящего Договора является развитие застроенной территории, расположенной в Приморском внутригородском районе города Новороссийска, в границах квартала: Анапское шоссе 74-92 – ул. Горького, 2 - 16/б, ориентировочной площадью 6 007 кв.м., в соответствии со схемой границ территории подлежащей развитию, утвержденной постановлением администрации муниципального образования город Новороссийск от 28.09.2020 № 4402 «О развитии застроенной территории в границах квартала: Анапское шоссе 74-92-ул. Горького, 2-16/б в Приморском внутригородском районе города Новороссийска и признании утратившим силу постановления от 14 августа 2020 года № 3741».

1.2. Перечень адресов зданий, строений, сооружений, подлежащих сносу, реконструкции:

- многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу: г. Новороссийск, ул. Анапское шоссе, 74;

- многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу: г. Новороссийск, ул. Анапское шоссе, 74а;

- многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу: г. Новороссийск, ул. Анапское шоссе, 76;

- многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу: г. Новороссийск, ул. Анапское шоссе, 76 а.

Жилое помещение № 3 в доме № 76 а по ул. Анапское шоссе в г. Новороссийске является собственностью муниципального образования город Новороссийск и предоставлено в наем.

1.3. Градостроительный регламент в границах территории подлежащей развитию установлен со следующими параметрами:

- вид разрешенного использования и предельные параметры разрешенного строительства установлены градостроительным регламентом правил землепользования и застройки муниципального образования город Новороссийск для территории, подлежащей развитию.

- Ж-4 - «Зона застройки многоэтажными жилыми домами»;

- И - «Зона объектов инженерной инфраструктуры».

1.4. На земельном участке с кадастровым номером 23:47:0110022:84, расположенном в границах территории, подлежащей развитию, в границах квартала: Анапское шоссе 74-92 – ул. Горького, 2 - 16/б, постановлением администрации муниципального образования город Новороссийск от 24.12.2012 г. № 8114 установлены ограничения (обременения):

- охранная зона инженерных коммуникаций (сети газоснабжения, сети водоснабжения),

- право проезда и прохода общего пользования, общего доступа к коммуникациям площадью 637 кв.м.

1.5. Настоящий Договор заключен на основании:

- решения городской Думы от 20 декабря 2016 года № 124 «Об утверждении муниципальной адресной программы планируемых к сносу, реконструкции многоквартирных домов в границах застроенных территорий, планируемых к развитию, муниципального образования город Новороссийск на 2016 - 2020 годы».

- принятого решения о развитии застроенной территории согласно постановлению главы администрации муниципального образования город Новороссийск от 28 сентября 2020 года № 4402 «О развитии застроенной территории в границах квартала: Анапское шоссе 74-92 – ул. Горького, 2 - 16/б в Приморском внутригородском районе города Новороссийска и признании утратившим силу постановления от 14 августа 2020 года № 3741».

- протокола об итогах открытого аукциона на право заключения Договора о развитии застроенной территории от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_ 2020 г. № \_\_\_;

1.6. Предоставление Застройщику для строительства в границах территории, подлежащей развитию земельных участков, которые находятся в муниципальной собственности или государственная собственность на которые не разграничена, и которые не предоставлены в пользование и во владение гражданам и юридическим лицам, осуществляется без проведения торгов в соответствии с земельным законодательством.

 1.7. Приобретение Застройщиком прав на земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в границах территории, подлежащей развитию и не подлежащие изъятию для муниципальных нужд, осуществляется в соответствии с гражданским и земельным законодательством.

 1.8. Объекты инженерной, социальной и коммунально-бытовой инфраструктуры, предназначенные для обеспечения территории, подлежащей развитию в соответствии с п. 3.4.6 настоящего Договора, передаются в собственность муниципального образования город Новороссийск, в месячный срок после ввода указанных объектов в эксплуатацию на основании акта о полной (частичной) реализации настоящего Договора.

 Акт о полной (частичной) реализации настоящего Договора, а также акт приема-передачи соответствующего имущества являются основанием для государственной регистрации в установленном порядке имущественных прав муниципального образования город Новороссийск.

2. Цена права на заключение Договора

2.1. Цена права на заключение Договора устанавливается по результатам аукциона в рублях Российской Федерации в соответствии с протоколом о результатах аукциона на право заключения Договора о развитии застроенной территории от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2020 г. № \_\_\_ и составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) руб. \_\_\_ коп.

2.2. Задаток внесенный Заказчиком для обеспечения заявки на участие в аукционе на право заключения договора о развитии застроенной территории в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) руб. \_\_\_ коп. засчитывается в счет цены указанной в пункте 2.1 раздела 2 настоящего Договора.

2.3. Оставшийся платеж вносится в течение 10 календарных дней с момента подписания настоящего Договор путем перечисления денежных средств по следующим реквизитам: получатель - УФК по Краснодарскому краю (правление имущественных и земельных отношений администрации муниципального образования город Новороссийск), ИНН: 2315061988 / КПП 231501001, Р/с получателя 40101810300000010013, БИК банка получателя: 040349001, ОКТМО 03720000, Банк: Южное главное управление Центрального банка Российской Федерации (Южное ГУ Банка России), Код БК 902 117 05040 04 0000 180 «Прочие неналоговые доходы бюджетов городских округов».

2.4. Днем исполнения обязательств по оплате цены права на заключение Договора считается дата зачисления денежных средств на счет Администрации, указанный в настоящем пункте.

3. Права и обязанности сторон

3.1. Администрация имеет право:

3.1.1. Контролировать выполнение условий настоящего Договора.

3.1.2. Инициировать внесение необходимых изменений и уточнений в Договор, если такие изменения и уточнения допускаются законодательством Российской Федерации.

3.2. Администрация обязана:

3.2.1. Утвердить проект планировки и межевания территории, подлежащей развитию в соответствии с градостроительным регламентом и местными нормативами градостроительного проектирования (при их отсутствии - в соответствии с утвержденными органом местного самоуправления расчетными показателями обеспечения такой территории объектами социального и коммунально-бытового назначения, объектами инженерной инфраструктуры) в течение 20 дней с момента проведения публичных слушаний по представленной в полном объеме документации по планировке и межеванию территории, подлежащей развитию.

3.2.2. Принять в установленном порядке решение об изъятии путем выкупа жилых помещений в многоквартирных домах, признанных аварийными, подлежащих сносу и расположенных в границах территории, подлежащей развитию, а также земельных участков, на которых расположены такие многоквартирные дома в течении 60 дней со дня признания таких домов аварийными.

3.2.3. После выполнения Застройщиком обязательств, предусмотренных пп. 3.4.1-3.4.3, и получения соответствующего заявления и документов от Застройщика предоставить ему без проведения торгов в соответствии с земельным законодательством для строительства в границах территории, подлежащей развитию, земельные участки, которые находятся в муниципальной собственности или государственная собственность на которые не разграничена и которые не предоставлены в пользование и (или) во владение гражданам и юридическим лицам, в течение 180 дней с момента обращения Застройщика.

3.2.4. Обеспечить участие уполномоченных служб администрации в решении вопросов по отселению:

- жителей из домов, признанных аварийными, подлежащих сносу либо реконструкции, не соответствующих градостроительному регламенту;

- владельцев и пользователей нежилых помещений, расположенных в вышеуказанных домах.

3.2.5. Прекратить договорные отношения с арендаторами земельных участков и помещений, принадлежащих муниципальному образованию город Новороссийск, в границах территории, подлежащей развитию в течении 1 месяца с момента подписания настоящего Договора.

3.2.6. В срок предусмотренный пунктом 4.1 раздела 4 настоящего Договора принять в установленном порядке в собственность муниципального образования город Новороссийск объекты инженерной, социальной, коммунально-бытовой инфраструктур, предназначенных для обеспечения застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, созданные в процессе строительства, в соответствии с утвержденным проектом планировки.

3.2.7. Принять в установленном порядке в собственность муниципального образования город Новороссийск одно благоустроенное жилое помещение, соответствующее требования статьи 89 Жилищного кодекса Российской Федерации, находящееся в границах населенного пункта город Новороссийск, для предоставления нанимателю, выселяемого из жилого помещения №3, дома 76а по ул. Анапское шоссе в г. Новороссийске, предоставленного в наем и расположенного на застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии.

3.3. Застройщик имеет право:

3.3.1. Приобретать права на земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в границах территории, подлежащей развитию и не подлежащие изъятию для муниципальных нужд, в соответствии с гражданским, земельным законодательством и настоящим Договором.

3.3.2. Приобрести право на земельные участки, без проведения торгов в соответствии с земельным законодательством для строительства в границах застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, которые находятся в муниципальной собственности или государственная собственность на которые не разграничена и которые не предоставлены в пользование и (или) во владение гражданам и юридическим лицам.

3.4. Застройщик обязан:

3.4.1. В срок не позднее 120 дней с момента подписания настоящего Договора обеспечить подготовку проекта планировки застроенной территории, подлежащей развитию, включая проект межевания застроенной территории, подлежащей развитию, в соответствии с документами территориального планирования, правилами землепользования и застройки, а также утвержденными расчетными показателями минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетными показателями максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения.

3.4.2. В срок не более 1-го года с момента подписания настоящего Договора создать либо приобрести, а также передать в муниципальную собственность одно благоустроенное жилое помещение, соответствующее статье 89 Жилищного кодекса Российской Федерации, находящееся в границах населенного пункта город Новороссийск, для предоставления нанимателю, выселяемого из жилого помещения №3, дома 76а по ул. Анапское шоссе в г. Новороссийске, предоставленного в наем и расположенного на застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии.

3.4.3. Уплатить возмещение за изымаемые на основании решения администрации муниципального образования город Новороссийск, принятого в соответствии с жилищным законодательством, жилые помещения в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу и расположенных на застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, и земельные участки, на которых расположены такие многоквартирные дома, за исключением жилых помещений и земельных участков, находящихся в собственности, в том числе в общей долевой собственности, Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования, в случае, если таким собственникам были переданы жилые помещения в соответствии с п. 3.4.2 настоящего Договора, в срок не более 1-го года с момента принятия решения об изъятии.

3.4.4. Создать либо приобрести, а также передать в собственность физических и юридических лиц нежилые помещения и иные объекты недвижимости по равнозначной цене в качестве компенсации нежилых помещений, принадлежащих этим физическим и юридическим лицам, расположенных в домах и строениях, планируемых к сносу в границах территории, подлежащей развитию не позднее 1 года с момента подписания настоящего Договора;

3.4.5. В течение 5 лет с момента подписания Договора осуществить строительство на застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, в соответствии с утвержденным проектом планировки застроенной территории, в том числе в соответствии с этапами строительства, а также с графиками осуществления строительства каждого объекта капитального строительства в предусмотренные указанными графиками сроки.

3.4.6. В срок предусмотренный пунктом 4.1 раздела 4 настоящего Договора своими силами и за свой счет и (или) с привлечением других лиц и (или) средств других лиц осуществить строительство и (или) реконструкцию объектов инженерной, социальной и коммунально-бытовой инфраструктур, предназначенных для обеспечения застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, в соответствии с утвержденным проектом планировки.

3.4.7. По окончании строительства и ввода в эксплуатацию объектов социальной и инженерной инфраструктуры в месячный срок представить в администрацию муниципального образования г. Новороссийск необходимый пакет документов для оформления имущественных прав Администрации на данные объекты.

3.4.8. Разработать и согласовать с администрацией графики сноса жилых домов, отселения жителей и строительства в срок не позднее 1-го года с момента подписания настоящего Договора;

3.4.9. Содействовать жителям в переселении из жилого фонда, попадающего под снос.

3.4.10. Обеспечить ежеквартальное, не позднее 30 числа месяца, следующего за отчетным периодом, представление Администрации отчета о реализации настоящего Договора по форме, предложенной Администрацией, на электронных и бумажных носителях. Обеспечить ежеквартальное не позднее 30 числа месяца, следующего за отчетным периодом, представление Администрации заверенной в установленном порядке финансовой отчетности (бухгалтерский баланс и отчет о прибылях и убытках).

3.4.11. Предоставить МКУ "Управление строительства" администрации муниципального образования г. Новороссийск право осуществлять технический надзор за проектированием и строительством объектов инженерной инфраструктуры, передаваемых в собственность Администрации, путем заключения соответствующего договора.

3.4.12. Обеспечить выполнение условий освоения и содержания строительной площадки в соответствии с установленными строительными правилами и нормами.

3.4.13. Нести на протяжении гарантийного срока, который не может быть менее чем 5 лет, ответственность за недостатки используемых конструктивных элементов, строительно-монтажных и иных предусмотренных проектной документацией работ и отступление от указанных в проектной документации показателей, препятствующих нормальному использованию и эксплуатации построенных зданий и сооружений.

3.4.14. В соответствии с Федеральным законом "О техническом регулировании" № 184-ФЗ от 27 декабря 2002 года использовать при строительстве продукцию строительного назначения, имеющую сертификат соответствия в Системе сертификации в строительстве; и обеспечить лабораторный контроль качества строительства и продукции испытательными подразделениями (лабораториями), аттестованными в установленном порядке, или по договорам с привлеченными испытательными центрами, аккредитованными Госстроем России, а также систему управления качеством на основании государственных стандартов серии ГОСТР ИСО 9000.

3.4.15. Обеспечить размещение в месте строительства информационного стенда о текущем и перспективном состоянии строительства.

3.4.16. По запросу Администрации предоставлять информацию и соответствующие документы о структуре, порядке и размере финансирования проекта, предусмотренного настоящим Договором, в том числе сведения о привлечении инвесторов, соинвесторов, привлечении заемных средств и иных финансовых ресурсов.

3.4.17. Нести издержки по платежам за коммунальные услуги по помещениям, построенных объектов недвижимости, до их передачи в установленном порядке.

3.4.18. Осуществить постановку на налоговый учет, а также обеспечить привлечение подрядных и субподрядных организаций, принимающих участие в реализации настоящего Договора, к постановке на налоговый учет по месту нахождения обособленных структурных подразделений и основных средств, ИФНС России по Краснодарскому краю в соответствии с Налоговым кодексом Российской Федерации.

3.4.19. Произвести учетную регистрацию настоящего Договора в уполномоченном органе.

4. Срок действия Договора. Расторжение Договора

4.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания и действует в течение 5 лет.

4.2. Настоящий Договор может быть расторгнут досрочно по соглашению Сторон, а также в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных настоящим Договором и действующим законодательством.

4.3. Администрация вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем порядке в случае:

4.3.1. Неисполнения или ненадлежащего исполнения Застройщиком обязательств, предусмотренных пунктами 3.4.1-3.4.6 настоящего Договора;

4.3.2. В иных случаях, установленных действующим законодательством.

В этих случаях Администрация не менее чем за 30 календарных дней направляет Застройщику уведомление об отказе от исполнения Договора.

4.4. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случае:

4.4.1. Неисполнения Администрацией п. 3.2.1- 3.2.3 настоящего Договора.

4.4.2. В иных случаях, установленных действующим законодательством.

В этих случаях Застройщик не менее чем за 30 календарных дней направляет уведомление Администрации об отказе от исполнения Договора.

4.5. В случае прекращения или досрочного расторжения Договора по основаниям, предусмотренным действующим законодательством либо Договором, оставшийся платеж вносится Застройщиком полностью в течение 30 дней с момента получения соответствующего требования от Администрации.

5. Ответственность Сторон

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств, предусмотренных п. 3.4.3 настоящего Договора, и иных обязательств, являющихся существенными условиями настоящего Договора и подлежат выполнению после предоставления земельных участков, права на соответствующие земельные участки могут быть прекращены в соответствии с земельным законодательством и гражданским законодательством.

5.2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством и настоящим Договором.

5.3. В случае неисполнения обязательств в установленные настоящим Договором сроки Застройщик обязан уплатить Администрации неустойку в размере 0,01% от суммы первоначального платежа за каждый день просрочки.

5.4. В случае неисполнения обязательств по реализации проекта строительства в установленные настоящим Договором сроки Застройщик обязан уплатить Администрации неустойку в размере 0,01 % от сметной стоимости неоконченного строительства за каждый день просрочки ввода Объектов в эксплуатацию, но не более 5 % от сметной стоимости неоконченного строительства за весь период просрочки.

5.5. Все споры и разногласия по настоящему Договору разрешаются путем переговоров, а в случае не достижения соглашения Сторонами споры подлежат рассмотрению в Арбитражном суде Краснодарского края.

6. Форс-мажор

6.1. Наступление обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор), то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств: стихийные бедствия, эпидемия, наводнение и т.д. - освобождают Стороны от ответственности за невыполнение или несвоевременное выполнение обязательств по настоящему Договору. К таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов должника, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у должника необходимых денежных средств.

6.2. Сторона, выполнению обязательств которой препятствуют обстоятельства непреодолимой силы, обязана известить другую Сторону о наступлении таких обстоятельств в 10-дневный срок с представлением подтверждающих документов.

7. Заключительные положения

7.1. Любая информация о финансовом положении Сторон настоящего Договора является конфиденциальной и не подлежит разглашению, кроме случаев, установленных действующим законодательством. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

7.2. Обо всех изменениях в платежных и почтовых реквизитах Стороны обязаны немедленно извещать друг друга. Действия, совершенные по старым адресам и счетам до получения уведомлений об их изменении, засчитываются в исполнение обязательств.

7.3. Уступка Застройщиком прав и обязанностей по настоящему Договору не допускается.

7.4. Договор составлен в четырех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой Стороны, для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для отдела учёта и бухгалтерской отчетности Администрации муниципального образования г. Новороссийск.

8. Адреса и банковские реквизиты Сторон

|  |  |
| --- | --- |
| Администрация:Администрация муниципального образования город НовороссийскЮридический и почтовый адрес: 353900, Краснодарский край, г. Новороссийск, ул. Советов, д. 18Банковские реквизиты: УФК по Краснодарскому краю (Администрация муниципального образования г. Новороссийск)ИНН: 2315061988 / КПП 231501001 Р/с получателя 40101810300000010013БИК банка получателя: 040349001, ОКТМО 03720000Банк: Южное главное управление Центрального банка Российской Федерации (Южное ГУ Банка России)Код БК 902 117 05040 04 0000 180 Глава муниципального образованияг. Новороссийск\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ И.А. Дяченко«\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2020 год М.П. | Застройщик:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/«\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2020 год М.П. |