

Договор
о комплексном развитии территории жилой застройки квартала 33
и части квартала В-5 города Нижневартовска

" _____ " _____ 20__ г.

№ _____

Администрация города Нижневартовска в лице главы города Нижневартовска Д.А. Кощенко, действующего на основании Устава города Нижневартовска, именуемая в дальнейшем "Администрация города", с одной стороны, и _____ в лице _____, действующего (-ей) на основании _____, именуемое (-ая, -ый) в дальнейшем "Застройщик", с другой стороны, а вместе именуемые "Стороны" на основании распоряжения администрации города от 20.06.2025 №351-р "О принятии решения о комплексном развитии территории жилой застройки квартала 33 и части квартала В-5 города Нижневартовска", распоряжения администрации города от 21.04.2026 №202-р "О проведении торгов в форме конкурса в электронной форме на право заключения договора о комплексном развитии территории жилой застройки квартала 33 и части квартала В-5 города Нижневартовска", протокола о результатах торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории жилой застройки в границах квартала 33 и части квартала В-5 города Нижневартовска от _____ № _____, заключили настоящий договор о комплексном развитии территории жилой застройки (далее - Договор) о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в установленный настоящим Договором срок своими силами и за свой счет и (или) с привлечением других лиц и (или) средств других лиц, кредитных или заемных средств выполнить обязательства по комплексному развитию территории жилой застройки в границах квартала 33 и части квартала В-5 города Нижневартовска (далее – Территория комплексного развития) площадью 267 869,51 кв.м, а Администрация города обязуется создать предусмотренные Договором условия для выполнения обязательств и осуществления деятельности Застройщиком в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации.

1.2. Сведения о Территории комплексного развития:

Территория комплексного развития расположена по адресу: Российская Федерация, Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, городской округ Нижневартовск, ограниченная улицами: Ленина - поселок Энтузиастов - Салманова, площадь Территории – 267 869,51 кв.м, категория земель - земли населенных пунктов.

Территория комплексного развития находится в кадастровых кварталах 86:11:0501003 и 86:11:0501001.

Сведения о местоположении, площади и границах Территории комплексного развития с перечнем координат характерных точек границ в системе координат, перечне земельных участков, расположенных в границах Территории, основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые могут быть выбраны при комплексном развитии Территории, а также предельные параметры разрешенного строительства объектов капитального строительства, представлены в приложении 1 к настоящему Договору.

1.3. Перечень объектов капитального строительства, расположенных в границах Территории комплексного развития, представлен в приложении 2 к настоящему Договору.

1.4. Перечень объектов капитального строительства, расположенных в границах Территории комплексного развития, и подлежащих сносу, представлен в таблицах 1, 2 приложения 2 к настоящему Договору.

1.5. Перечень объектов коммунальной инфраструктуры, линейных объектов представлен в таблице 3 к настоящему Договору.

1.6. Перечень объектов капитального строительства, линейных объектов, подлежащих строительству, перечень линейных объектов, подлежащих сносу, реконструкции в границах Территории комплексного развития, определяется документацией по планировке территории с учетом технических условий, выданных правообладателями линейных объектов, и сведениями из реестра муниципального имущества городского округа город Нижневартовск.

1.7. Сведения об ограничениях комплексного развития Территории (Перечень и содержание ограничений использования, обременений прав, содержащихся в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества, реестре сведений о границах зон с особыми условиями использования территорий Единого государственного реестра недвижимости, на земельные участки, объекты недвижимого имущества, расположенные в границах территории, в отношении которой заключается договор о комплексном развитии территории) представлены в приложении 3 к настоящему Договору.

1.8. На момент заключения Договора строительство объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур за счет средств федерального, окружного, местного бюджетов, 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 и на прилегающих к ней территориях не запланировано.

В соответствии с условиями Концессионного соглашения в отношении централизованных систем холодного водоснабжения и водоотведения, отдельных объектов таких систем муниципального образования город Нижневартовск между муниципальным образованием город Нижневартовск, обществом с ограниченной ответственностью "Нижневартовские коммунальные системы" и Ханты-Мансийским автономным округом - Югрой от 29.07.2020 №4, Концессионного соглашения в отношении объектов теплоснабжения, централизованных систем горячего водоснабжения, отдельных объектов таких систем между муниципальным образованием город Нижневартовск Ханты-Мансийского автономного округа - Югры, акционерным обществом "Городские электрические сети" и Ханты-Мансийским автономным округом - Югрой от 18.09.2019 №3, договора аренды муниципального имущества с инвестиционными условиями от 21.09.2010 №51-и и дополнительных соглашений к ним, мероприятия по строительству, сносу, демонтажу и реконструкции инженерных сетей водоснабжения и водоотведения, объектов теплоснабжения, централизованных систем горячего водоснабжения, отдельных объектов таких систем, сооружений электроэнергетики, расположенных в границах Территории, не предусмотрены.

Расположение указанных сооружений в границах Территории комплексного развития должно быть учтено при подготовке документации по планировке территории, осуществлении архитектурно-строительного проектирования и строительства.

1.9. К собственникам жилых помещений многоквартирных домов 71, 85 в поселке Энтузиастов, многоквартирного дома 23 в поселке Беловежском, признанных аварийными и подлежащими сносу, в установленном жилищном законодательстве порядке предъявлялось требование о сносе данных домов в установленный срок, и в установленный срок указанными собственниками не были поданы заявления на получение разрешений на снос или реконструкцию данных домов.

1.10. Сроки и этапы реализации мероприятий по комплексному развитию Территории в соответствии с обязательствами Сторон, за исключением мероприятий,

указанных в подпунктах 3.1.1, 3.1.2, 3.3.4 настоящего Договора, определяются Сторонами путем согласования плана - графика поэтапной реализации мероприятий в отношении Территории комплексного развития, по форме, приведенной в Приложении 4 к Договору и в порядке, установленном пунктом 4.2 Договора.

1.11. Согласованный Сторонами план-график поэтапной реализации мероприятий в отношении Территории комплексного развития утверждается дополнительным соглашением к Договору не позднее 3-х месяцев после дня утверждения документации по планировке Территории комплексного развития, состоящей из проекта планировки Территории и проекта межевания Территории (далее – проект планировки Территории).

2. Цена права на заключение Договора

2.1. Цена права на заключение настоящего Договора составляет 8 886 063 (восемь миллионов восемьсот восемьдесят шесть тысяч шестьдесят три) рубля 65 копеек, без учета НДС.

2.2. Оплата цены, указанной в пункте [2.1](#) настоящего Договора осуществляется Застройщиком путем перечисления денежных средств на счет Администрации города, указанный в разделе [13](#) Договора, не позднее 30-го рабочего дня со дня заключения настоящего Договора.

Назначение платежа: оплата цены права на заключение договора о комплексном развитии территории жилой застройки квартала 33 и части квартала В-5 города Нижневартовска.

2.3. Днем исполнения обязательств Застройщика по оплате цены настоящего Договора считается дата зачисления денежных средств в размере, указанном в пункте [2.1](#) настоящего Договора, на счет Администрации города, указанный в разделе [13](#) настоящего Договора.

2.4. В случае неисполнения Застройщиком обязательства по оплате цены Договора по истечении срока, указанного в пункте 2.2 настоящего Договора, Договор считается незаключенным.

3. Основные обязательства Сторон

3.1. Обязательства Застройщика:

3.1.1. Подготовить и представить на согласование Администрации города в срок не позднее 1 (одного) месяца со дня подписания Договора эскизный проект планируемых строительством объектов капитального строительства и благоустройства на Территории, согласно Концепции и технико-экономических показателей, согласованных на Градостроительном совете Ханты-Мансийского автономного округа - Югры от 04.03.2025.

3.1.2. Принять решение о подготовке документации по планировке территории в соответствии с градостроительным законодательством.

Не позднее 6 (шести) месяцев со дня заключения настоящего Договора подготовить и направить в Администрацию города проект планировки Территории, включая проект межевания Территории, отвечающий требованиям Градостроительного кодекса Российской Федерации, муниципальным правовым актам города Нижневартовска, Стандарту комплексного развития территорий населенных пунктов Ханты-Мансийского автономного округа - Югры "Югорский стандарт" (далее - Югорский стандарт) и в соответствии с информацией, приведенной в приложениях 2 и 3 к настоящему Договору.

Проект планировки Территории должен предусматривать очередность планируемого развития Территории, в том числе определение этапов и максимальных сроков строительства, реконструкции объектов капитального строительства, включенных в решение о комплексном развитии Территории, этапов и максимальных сроков

строительства, реконструкции необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности человека объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, иных объектов.

Предусмотреть в проекте планировки Территории:

- размещение 20 многоквартирных жилых домов 5-24 этажности жилой площадью 322,813 тыс.кв.м со встроенными коммерческими помещениями на первых этажах;
- размещение на первых этажах указанных домов нежилых помещений в соответствии с Югорским стандартом. Соотношение общей площади жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах, подлежащих строительству, - не менее 85%;
- размещение в нежилых помещениях многоквартирного жилого дома билдинг-сада на 115 мест площадью не менее 980 кв. м;
- образование земельного участка под размещение объекта капитального строительства – средней общеобразовательной организации на 1100 мест;
- размещение спортивных, детских площадок, площадки для выгула собак, площадки для сбора твердых бытовых отходов, озеленение и освещение территории, устройство въездов и заездов в границах комплексного развития территории;
- парковочные места из расчета в соответствии с местными нормативами градостроительного проектирования города Нижневартовска: для жилья массового класса 1 машино/место на 100 кв. м общей площади жилых помещений многоквартирного дома, для жилья повышенной комфортности: 1 машино/место на 95 кв. м общей площади жилых помещений многоквартирного дома. Количество мест временного хранения легковых автомобилей суммируется для помещений различного назначения, расположенных в объекте капитального строительства или территории, для которой производится расчет;
- многоуровневый паркинг;
- зону озелененных территорий общего пользования (РЗ 601) представить в виде создания рекреационной зоны, предназначенной для организации мест отдыха общего пользования в соответствии с решениями генерального плана города на проектируемой территории;
- строительство на первых этажах жилых домов объектов нежилого помещения площадью не менее 320 кв. м для размещения учреждения социального назначения; кабинеты амбулаторно-поликлинического обслуживания; помещения участкового пункта полиции;
- осуществление строительства объектов с доступностью для маломобильных групп населения.

Обязательство по подготовке и представлению на утверждение Проекта планировки Территории считается исполненными с момента принятия уполномоченным органом решения об утверждении Проекта планировки Территории и Проекта межевания Территории.

3.1.3. Обеспечить проектирование объекта капитального строительства - средней общеобразовательной организации на 1100 мест в границах комплексного развития Территории на основании задания на проектирование, согласованного с Администрацией города.

3.1.4. Безвозмездно передать в Администрацию города проектную документацию на объект капитального строительства – среднюю общеобразовательную организацию на 1100 мест, а также положительное заключение государственной экспертизы на данную документацию в срок не более 30 (тридцати) календарных дней после получения положительного заключения государственной экспертизы.

Обязательства Застройщика, указанные в подпунктах 3.1.3 и 3.1.4 Договора, считаются исполненными с даты подписания Сторонами акта приема-передачи проектной документации на объект капитального строительства, указанный в подпункте 3.1.3 Договора, и положительного заключения государственной экспертизы на данную документацию.

Максимальный срок исполнения обязательств, указанных в пунктах 3.1.3-3.1.4, - в срок, не превышающий 4 лет со дня заключения настоящего Договора.

3.1.5. После надлежащего исполнения обязательств, предусмотренных пунктами 3.1.3 и 3.1.4 Договора, договор аренды земельного участка, предоставленного Застройщику для размещения объекта капитального строительства – средней общеобразовательной организации на 1100 мест, подлежит расторжению по соглашению сторон.

3.1.6. В течение 2-х (двух) месяцев со дня утверждения Проекта планировки Территории определить по согласованию с Администрацией города и представить на утверждение в Администрацию города план-график поэтапной реализации мероприятий в отношении Территории комплексного развития с указанием сроков начала и окончания проведения соответствующих работ в целях заключения Сторонами дополнительного соглашения к настоящему Договору.

Подготовка и согласование Сторонами план-графика поэтапной реализации мероприятий в отношении Территории комплексного развития в соответствии с пунктом 1.10 Договора осуществляется в порядке, установленном в разделе 4 Договора.

3.1.7. В течение 3-х (трех) месяцев со дня утверждения проекта планировки Территории заключить с Администрацией города дополнительное соглашение к настоящему Договору, утверждающее план-график поэтапной реализации мероприятий в отношении Территории комплексного развития.

3.1.8. Обеспечить проведение работ по образованию в соответствии с утвержденным проектом межевания Территории земельных участков и их постановке на государственный кадастровый учет.

Максимальный срок исполнения обязательства – не позднее 12 (двенадцати месяцев) с даты утверждения проекта планировки Территории.

3.1.9. Обратиться в Администрацию города с заявлением о предоставлении земельных участков, образованных в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории, в срок не позднее 2 (двух) месяцев с даты их постановки на государственный кадастровый учет.

3.1.10. В случае необходимости реконструкции (переноса), сноса, демонтажа объектов коммунальной инфраструктуры, линейных объектов инженерной инфраструктуры, осуществить данные мероприятия за счет собственных и (или) привлеченных средств в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории, предварительно получив технические условия и письменное согласование ресурсоснабжающих организаций.

При осуществлении реконструкции (переноса), сноса, демонтажа объектов коммунальной инфраструктуры, линейных объектов инженерной инфраструктуры, Застройщик обязан принять меры по недопущению прекращения оказания услуг электро-, тепло-, газо-, водоснабжения и водоотведения, услуг связи их потребителям, проживающим в существующих жилых домах, расположенных в границах Территории до момента их сноса, в том числе и других объектов, в связи с проведением таких работ.

3.1.11. Получить разрешение на строительство первого объекта капитального строительства (многоквартирный жилой дом) не позднее 8 месяцев со дня утверждения проекта межевания и проекта планировки территории.

В отношении иных объектов, предусмотренных проектом планировки Территории, включая объекты коммунальной, транспортной и социальной инфраструктур, получение разрешений на строительство объектов осуществить в соответствии с очередностью планируемого развития Территории, предусмотренной утвержденным проектом планировки территории.

3.1.12. Осуществить в срок до 31.07.2026 на основании гражданско-правовых сделок (договоров купли-продажи, мены и пр.) без использования процедуры изъятия для муниципальных нужд:

3.1.12.1. Расселение и снос 1 жилого дома площадью 95,9 кв.м, расположенного по адресу: г. Нижневартовск, п. НЗРА, д.47.

3.1.12.2. Выкуп и снос 2 нежилых объектов:

- нежилого здания (теплицы) площадью 1578, 5 кв.м, расположенного по адресу: г. Нижневартовск, п. Энтузиастов, д.12б;

- нежилое здание (районный производственный пункт РП-10/Х) площадью 386 кв.м, расположенное по адресу: г. Нижневартовск, Старая часть города, поселок Энтузиастов, д.12а.

3.1.13. Создать или приобрести, а также безвозмездно передать в собственность муниципального образования 32 жилых помещения (квартиры) общей площадью не менее 1,44 тыс.кв.м., из которых 16 жилых помещений (квартир) должны соответствовать постановлению Правительства Российской Федерации от 09.07.2016 №649 "О мерах по приспособлению жилых помещений и общего имущества в многоквартирном доме с учетом потребностей инвалидов" (объединенный санузел, расширенные дверные проемы, отсутствие порогов).

Номенклатура с указанием количества и площади, подлежащих созданию либо приобретению и подлежащих безвозмездной передаче в муниципальную собственность города Нижневартовска жилых помещений, определяется Администрацией города по запросу Застройщика на дату обращения.

Размер и характеристики, в том числе площадь жилых помещений, создаваемых (приобретаемых) в соответствии с Договором и подлежащих безвозмездной передаче в муниципальную собственность города Нижневартовска, должны быть согласованы с Администрацией города.

Передача жилых помещений осуществляется в соответствии с перечнем таких жилых помещений и условиями их передачи, установленными план-графиком поэтапной реализации мероприятий в отношении Территории комплексного развития.

Мероприятия, указанные в абзаце первом настоящего подпункта, по созданию (приобретению) и передаче в собственность муниципального образования город Нижневартовск благоустроенных жилых помещений осуществить в сроки:

- до декабря 2030 года – 16 квартир общей площадью не менее 0,72 тыс.кв. м;

- до декабря 2033 года – 16 квартир общей площадью не менее 0,72 тыс. кв.м.

Обязательство, предусмотренное настоящим подпунктом Договора, считается исполненным (частично исполненным) с момента подписания Застройщиком и Администрацией города документа, подтверждающего передачу жилых помещений (части жилых помещений) с указанием количества квартир, комнат, квадратных метров общей и жилой площади.

Застройщик вправе выполнить данное обязательство досрочно.

3.1.14. Осуществить за свой счет освобождение Территории от некапитальных строений, в том числе металлических гаражей.

В случае выявления в границах Территории комплексного развития объекта(-ов) недвижимого имущества, информация о которых отсутствует в сведениях Единого государственного реестра недвижимости и (или) в распоряжении администрации города от 20.06.2025 №351-р "О принятии решения о комплексном развитии территории жилой застройки в границах квартала 33 и части квартала В-5 города Нижневартовска", Застройщик заключает договоры, предусматривающие переход права на указанный(-ые) объект(-ы) недвижимого имущества, в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации своими силами, за свой счет и (или) с привлечением других лиц и (или) средств других лиц.

В случае выявления объектов, переданных по Концессионному соглашению в отношении централизованных систем холодного водоснабжения и водоотведения, отдельных объектов таких систем муниципального образования город Нижневартовск между муниципальным образованием город Нижневартовск, обществом с ограниченной

ответственностью "Нижневартовские коммунальные системы" и Ханты-Мансийским автономным округом - Югрой от 29.07.2020 №4, Концессионному соглашению в отношении объектов теплоснабжения, централизованных систем горячего водоснабжения, отдельных объектов таких систем между муниципальным образованием город Нижневартовск Ханты-Мансийского автономного округа - Югры, акционерным обществом "Городские электрические сети" и Ханты-Мансийским автономным округом - Югрой от 18.09.2019 №3, такой переход права не осуществляется.

3.1.15. Осуществить строительство, реконструкцию и ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства, необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности человека объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, иных объектов в соответствии с утвержденным Проектом планировки Территории, предусмотренной данной документацией очередностью планируемого развития Территории, а также в соответствии с эскизным проектом и планом-графиком поэтапной реализации мероприятий в отношении Территории комплексного развития.

Максимальный срок исполнения обязательства – в срок, не превышающий ... лет со дня заключения Договора¹.

3.1.16. Обеспечить проектирование, строительство объектов коммунальной инфраструктуры, предварительно получив технические условия и письменное согласование ресурсоснабжающих организаций, в сроки, установленные план-графиком поэтапной реализации мероприятий.

Максимальный срок исполнения обязательства – в срок, не превышающий 9 лет со дня заключения настоящего Договора.

3.1.17. Осуществить благоустройство Территории в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности, правилами благоустройства территории муниципального образования город Нижневартовск, планом - графиком проведения работ по благоустройству Территории комплексного развития (далее – График благоустройства Территории).

График благоустройства Территории утверждается Сторонами дополнительным соглашением к настоящему Договору в срок не более 60 дней с даты утверждения документации по планировке Территории, и должен содержать состав элементов благоустройства, последовательность и сроки выполнения конкретных работ.

Перечень выполняемых Застройщиком видов работ по благоустройству Территории:

- размещение общемикрорайонных озеленённых территорий:
- детские игровые площадки - специально оборудованные благоустроенные площадки, рассчитанные в соответствии с действующими нормативами и предназначенные для игр детей;
- обеспеченность площадками дворового благоустройства на придомовой территории;
- предусмотреть размещение значительной доли автостоянок вдоль улиц по принципу "двор без машин", создание визуального разнообразия территории;
- освещение придомовой территории и мест общего пользования;
- обустройство площадок для сбора твердых бытовых отходов.

Обязательство по благоустройству будет считаться исполненным с момента подписания Администрацией и Застройщиком Акта об исполнении (частичном исполнении) всех или отдельных работ, предусмотренных Графиком благоустройства Территории.

¹ *Срок указывается в соответствии со сроком, указанным в заявке на участие в конкурсе участника, который признан его победителем.*

Срок окончания работ по благоустройству Территории – лет² с даты заключения Договора, но не позднее ввода в эксплуатацию последнего объекта капитального строительства, построенного в рамках исполнения обязательств по настоящему Договору.

3.1.18. В случае необходимости сноса существующих зеленых насаждений, находящихся в границах Территории комплексного развития, оформить разрешение на право вырубki зеленых насаждений (постановление администрации города Нижневартовска от 26.08.2022 №614 "Об утверждении административного регламента предоставления муниципальной услуги "Выдача разрешений на право вырубki зеленых насаждений") и произвести возмещение восстановительной стоимости зеленых насаждений, подлежащих сносу при освоении земельного участка в соответствии с установленным размером восстановительной стоимости при плановом сносе зеленых насаждений согласно приложению 2 к постановлению администрации города Нижневартовска от 05.02.2019 №68 "Об утверждении Положения о порядке взимания и возмещения восстановительной стоимости зеленых насаждений на территории города Нижневартовска".

3.1.19. Включить объекты благоустройства, созданные Застройщиком в границах земельных участков многоквартирных домов, в состав общего имущества в таких многоквартирных домах в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.

3.1.20. Подать в порядке, установленном пунктом 2 части 5 статьи 68 Градостроительного кодекса Российской Федерации в орган регистрации прав заявление о государственной регистрации права собственности муниципального образования город Нижневартовск на объекты недвижимости, безвозмездно передаваемые Застройщиком в соответствии с подпунктами 3.1.13, 3.1.22, 3.1.23, 3.1.24, 3.1.25 Договора.

3.1.21. В ходе осуществления комплексного развития Территории обеспечить сохранность объектов капитального строительства, линейных объектов, сохранение которых предусмотрено документацией по планировке Территории, а также соблюдение ограничений, обременений, обусловленных наличием данных объектов капитального строительства, линейных объектов в границах Территории.

3.1.22. Безвозмездно передать в собственность муниципального образования город Нижневартовск после окончания строительства билдинг-сад на 115 мест площадью не менее 980 кв.м.

Максимальный срок исполнения настоящего обязательства – в срок, не превышающий 6 лет со дня заключения Договора.

3.1.23. Безвозмездно передать в собственность муниципального образования город Нижневартовск нежилое помещение в многоквартирном доме площадью не менее 320 кв.м для размещения учреждения социального назначения; объекты коммунально-бытового назначения: кабинеты амбулаторно-поликлинического обслуживания, помещения участкового пункта полиции.

Максимальный срок исполнения настоящего обязательства – в срок до 31.12.2035.

3.1.24. Безвозмездно передать в собственность муниципального образования город Нижневартовск объекты коммунальной и транспортной инфраструктуры.

Максимальный срок исполнения настоящего обязательства – в срок, не превышающий 9 лет со дня заключения Договора.

3.1.25. Безвозмездно передать в собственность муниципального образования город Нижневартовск объекты благоустройства, созданные Застройщиком, за исключением объектов, указанных в подпункте 3.1.19 Договора.

Перечень объектов благоустройства, предусмотренных настоящим подпунктом Договора и подлежащих по окончании строительства передаче в собственность

² Срок указывается в соответствии со сроком, указанным в заявке на участие в конкурсе участника, который признан его победителем.

муниципального образования город Нижневартовск, условия и сроки такой передачи определяются дополнительным соглашением к настоящему Договору.

Максимальный срок исполнения настоящего обязательства – не позднее ...лет³ со дня заключения Договора.

Обязательства по настоящему Договору считаются исполненными с момента регистрации права муниципальной собственности на указанные объекты.

3.1.26. Обеспечить в период действия Договора содержание Территории комплексного развития. Не допускать действий, нарушающих цели использования Территории комплексного развития, а также действий, нарушающих права третьих лиц, в том числе приводящих к ухудшению экологической и санитарной обстановки на Территории комплексного развития, смежной и близлежащей территории.

Не допускать загрязнения, захламления Территории комплексного развития. Производить своевременную уборку мусора, сухой растительности и покос травы в границах Территории комплексного развития. Во избежание возникновения пожаров при возгорании травы в весенний период скашивать траву в осенний период.

Обеспечить содержание, охрану и ограничение доступа на территорию расселяемых и расселённых многоквартирных домов, расположенных в границах Территории комплексного развития, до момента их сноса.

3.1.27. При организации строительных работ Застройщик обязан обеспечить выполнение условий содержания строительной площадки в соответствии с установленными строительными правилами и нормами (СНиП) и обеспечить размещение в месте строительства информационного стенда о текущем и перспективном состоянии строительства.

3.1.28. Обеспечить содержание и эксплуатацию объектов: капитального строительства, инженерной и транспортной инфраструктур, в том числе автомобильных стоянок до передачи их Администрации города или организациям, выбранным Администрацией города для их эксплуатации и обслуживания.

3.1.29. Застройщик обязан обеспечить страхование строительных рисков по объекту в порядке, определяемом статьей 742 Гражданского кодекса Российской Федерации.

3.1.30. Обеспечить (в том числе через лиц, осуществляющих строительство) Администрации города (представителям) свободный доступ на земельные участки, входящие в Территорию комплексного развития, для осмотра и проверки соблюдения условий настоящего Договора, а также уполномоченным органам государственной власти, в том числе органам государственного и муниципального контроля и надзора, для осуществления их полномочий в пределах компетенции, а также представлять Администрации города (представителям) и контролирующим органам документы и информацию, необходимые для проведения проверок в течение 5 рабочих дней с даты получения запроса, если иной срок не предусмотрен законодательством.

3.1.31. Незамедлительно извещать соответствующие органы государственной власти и местного самоуправления о возникновении аварийной ситуации, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящим нанести) ущерб земельному участку или земельным участкам, а также объектам недвижимости, иному имуществу третьих лиц и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению нанесения ущерба.

3.1.32. Заключение в установленном порядке с организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, договоры о подключении объектов, строительство которых осуществлено в границах земельного участка или на образованных земельных участках к сетям инженерно-технического обеспечения, а также осуществить подключение объектов жилищного и иного строительства к указанным объектам инженерной инфраструктуры.

³ Срок указывается в соответствии со сроком, указанным в заявке на участие в конкурсе участника, который признан его победителем.

3.1.33. Обеспечить исполнение гарантийных обязательств (устранить недостатки) в отношении выполненных в рамках реализации настоящего Договора мероприятий, в результате выполнения которых созданное и (или) предоставленное имущество передается Застройщиком в муниципальную собственность, в течение 5 лет с момента передачи в муниципальную собственность соответствующих объектов недвижимого имущества.

Гарантийные обязательства распространяются также на объекты благоустройства, переданные Застройщиком в соответствии с подпунктом 3.1.19 Договора, на которые возникло право общей долевой собственности собственников помещений в многоквартирных домах.

3.1.34. 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.

3.1.35. Обеспечить исполнение обязательств, указанных в подпункте 3.1.13 Договора, любым из двух способов:

- перечислением на расчетный счет Администрации города денежных средств (далее - обеспечительный платеж) по реквизитам, указанным в подпункте 5.2 раздела 5 Договора;
- предоставлением независимой гарантии (далее – Гарантия), соответствующей требованиям статьи 368 Гражданского кодекса Российской Федерации, частей 1-1.2, 2, 3, 4, 8.2 статьи 45 (за исключением условия о включении в такую независимую гарантию идентификационного кода закупки, при осуществлении которой предоставляется такая независимая гарантия) Федерального закона от 05.04.2013 №44-ФЗ "О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд". Такая независимая гарантия должна в том числе содержать указание на то, что все споры по независимой гарантии подлежат рассмотрению в Арбитражном суде Ханты-Мансийского автономного округа – Югры.

Размер обеспечения исполнения обязательств определяется на дату заключения Договора.

Расчет размера обеспечения исполнения обязательств осуществляется исходя из произведения норматива (показателя) средней рыночной стоимости 1 кв. общей площади жилого помещения, установленной для города Нижневартовска Региональной службой по тарифам Ханты-Мансийского автономного округа - Югры на дату заключения Договора, на площадь жилых помещений, передаваемых Застройщиком в соответствии с подпунктом 3.1.13 Договора.

Размер обеспечения исполнения обязательств подлежит изменению исходя из изменения норматива (показателя) средней рыночной стоимости квадратного метра, установленного для города Нижневартовска Региональной службой по тарифам Ханты-Мансийского автономного округа - Югры.

Способ обеспечения исполнения обязательств определяется Застройщиком, с которым заключается Договор, самостоятельно.

Обеспечение исполнения обязательств, указанных в подпункте 3.1.13 Договора, предоставляется в Администрацию города в течение 6 месяцев с даты заключения Договора.

Размер обеспечения исполнения обязательств должен обеспечивать исполнение Застройщиком его обязательств, предусмотренных подпунктом 3.1.13 Договора.

Данные денежные средства не могут использоваться Застройщиком до исполнения обязательств по Договору и могут быть использованы Администрацией города в случае неисполнения Застройщиком обязательств, предусмотренных подпунктом 3.1.13 настоящего Договора, либо неисполнения им обязательств в указанный срок.

Денежные средства могут использоваться Администрацией города только в целях приобретения или создания жилых помещений для предоставления их гражданам

по договорам социального найма, договорам найма специализированного жилого помещения.

3.1.36. Обеспечить объем финансирования работ в рамках реализации мероприятий по комплексному развитию Территории, отнесенных к обязательствам Застройщика, в объеме не менее _____ (_____) рублей _____ копеек *(по результатам конкурса, в соответствии с протоколом о результатах торгов)*.

3.1.37. Не допустить снижения фактических показателей обеспеченности Территории и прилегающей к ней территории объектами коммунальной, социальной, транспортной инфраструктур и расчетных показателей максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения при осуществлении мероприятий по строительству, сносу или реконструкции объектов коммунальной, социальной или транспортной инфраструктуры.

3.1.38. Завершить комплексное развитие Территории в полном объеме на всей территории, в отношении которой заключен настоящий Договор, в срок, установленный в пункте 6.1 настоящего Договора.

3.1.39. Уплатить неустойку (штраф) за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору в соответствии с подпунктом 7.2 Договора.

3.2. Застройщик вправе:

3.2.1. 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.

3.2.2. Передать предоставленный ему для целей комплексного развития Территории земельный участок или его часть в субаренду привлеченному к исполнению настоящего Договора в соответствии пунктом 3.2.1 Договора лицу или лицам без согласия арендодателя такого земельного участка на срок, не превышающий срок его аренды.

3.2.3. Требовать в судебном порядке досрочного расторжения настоящего Договора в случаях, предусмотренных гражданским законодательством.

3.2.4. В одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случае отказа или уклонения Администрации города от исполнения обязательств, предусмотренных пунктами 3.3.4, 3.3.5, 3.3.6, 3.3.7 Договора, направив Администрации города письменное уведомление об этом не позднее чем за 30 (тридцать) дней до предполагаемой даты расторжения Договора.

3.2.5. Присутствовать при проведении Администрацией города (представителями, в том числе экспертными организациями) проверок выполнения условий настоящего Договора, знакомиться с результатами проверок.

3.3. Обязательства Администрации города:

3.3.1. Обеспечить рассмотрение и согласование проекта планировки Территории в порядке и сроки, установленные Градостроительным кодексом Российской Федерации, но не более 1 (одного) месяца с даты поступления на согласование в Администрацию города проекта планировки Территории.

3.3.2. Направить Застройщику замечания (либо информацию об их отсутствии) по проекту планировки Территории в срок не позднее 15 рабочих дней со дня получения от Застройщика проекта планировки Территории, направленного на рассмотрение Застройщиком в Администрацию города.

3.3.3. Провести публичные слушания и(или) общественные обсуждения по представленному Застройщиком на утверждение проекту планировки Территории.

Максимальный срок исполнения обязательства - согласно соответствующему административному регламенту со дня представления Застройщиком на утверждение проекта планировки Территории.

3.3.4. Принять решение об утверждении документации по планировке территории в срок не превышающий 45 (сорока пяти) рабочих дней с даты ее представления в

управление архитектуры и градостроительства департамента строительства администрации города при условии соответствия требованиям, указанным в подпункте 3.1.2 Договора.

3.3.5. В течение 3-х (трех) месяцев со дня утверждения проекта планировки Территории заключить с Застройщиком дополнительное соглашение к настоящему Договору, утверждающее план-график поэтапной реализации мероприятий в отношении Территории комплексного развития.

3.3.6. После постановки образованных в соответствии с проектом планировки Территории земельного(ых) участка(ов) на государственный кадастровый учет, в срок, предусмотренный земельным законодательством, а также административным регламентом предоставления муниципальной услуги, предоставить Застройщику земельный(ые) участок(ки) без проведения торгов в целях реализации договора о комплексном развитии Территории.

Максимальный срок исполнения обязательства - согласно соответствующему административному регламенту предоставления муниципальной услуги со дня поступления соответствующего заявления от Застройщика.

3.3.7. Обеспечить подготовку и выдачу градостроительных планов в отношении образованных земельных участков, а также разрешений на строительство объектов капитального строительства в границах земельного участка, разрешений на ввод объектов капитального строительства объектов в эксплуатацию в порядке и сроки, установленные законодательством Российской Федерации, а также административными регламентами предоставления муниципальных услуг.

Максимальный срок исполнения обязательства - согласно соответствующему административному регламенту предоставления муниципальной услуги со дня поступления соответствующего заявления от Застройщика.

3.3.8. Обеспечить переселение граждан из жилых помещений, признанных непригодными для проживания, и из жилых помещений в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу, указанных в таблице 1 приложения 2 к настоящему Договору.

Переселение граждан осуществляется в соответствии с порядком, установленным муниципальным нормативным правовым актом.

Мероприятия по обеспечению жилищных прав граждан, указанных в настоящем подпункте, осуществить в сроки, установленные муниципальными нормативными правовыми актами о признании многоквартирных домов города Нижневартовск аварийными и подлежащими сносу, указанными в таблице 1 приложения 2 к настоящему Договору.

3.3.9. После исполнения мероприятий по переселению граждан из жилого помещения, признанного непригодным для проживания, и из жилых помещений в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу, обеспечить:

- организацию и выполнение работ по сносу домов в порядке, установленном законодательством, и в сроки, определенные план-графиком поэтапной реализации мероприятий в отношении Территории комплексного развития;

- приемку работ по сносу домов;

- направление актов обследований, подготовленных кадастровым инженером, подтверждающих прекращение существования жилых домов, в адрес Застройщика;

- осуществить мероприятия по снятию с государственного кадастрового учета объектов недвижимого имущества в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.

3.3.10. Обеспечить осуществление мероприятий по комплексному развитию Территории, включая ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства, в сроки, установленные план-графиком поэтапной реализации мероприятий в отношении Территории комплексного развития.

3.3.11. Соблюдать при проведении проверок законодательство Российской Федерации, а также права и законные интересы Застройщика.

3.3.12. Принять в муниципальную собственность города Нижневартовска жилые помещения в соответствии с перечнем таких жилых помещений и условиями их передачи, передаваемые Застройщиком на безвозмездных условиях в соответствии с подпунктом 3.1.13 Договора.

3.3.13. Принять в муниципальную собственность города Нижневартовска объекты коммунальной, транспортной инфраструктур, билдинг-сад на 115 мест площадью не менее 980 кв.м, а также нежилое помещение в многоквартирном доме площадью не менее 320 кв.м для размещения учреждения социального назначения; объекты коммунально-бытового назначения: кабинеты амбулаторно-поликлинического обслуживания, помещения участкового пункта полиции, безвозмездно передаваемых Застройщиком в соответствии с подпунктом 3.1.22, 3.1.23, 3.1.24, 3.1.25 Договора.

3.3.14. Принять безвозмездно в муниципальную собственность объекты благоустройства, передаваемые Застройщиком в соответствии с подпунктом 3.1.25 Договора.

3.4. Администрация города вправе:

3.4.1. Осуществлять контроль за ходом исполнения Застройщиком обязательств по Договору, в том числе на беспрепятственный доступ на Территорию комплексного развития с целью ее осмотра на предмет соблюдения условий Договора.

3.4.2. Требовать от Застройщика информацию и документы, необходимые для осуществления контроля выполнения условий настоящего Договора.

3.4.3. Требовать от Застройщика устранения выявленных нарушений и отклонений от условий настоящего Договора.

3.4.4. В одностороннем порядке отказаться от Договора в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Застройщиком обязательств, предусмотренных подпунктами 3.1.2, 3.1.13, 3.1.15 Договора.

3.4.5. Требовать в судебном порядке досрочного расторжения настоящего Договора в случаях, установленных законодательством Российской Федерации.

3.4.6. Требовать от Застройщика фактическое исполнение Застройщиком обязательств по Договору либо финансовое возмещение в размере минимальных финансовых работ, указанных в подпункте 3.1.36 Договора.

4. Порядок исполнения основных обязательств Сторон

4.1. Обязательства Сторон по подготовке и утверждению Проекта планировки Территории, установленные пунктами 3.1.2 и 3.3.4 Договора, осуществляются в следующем порядке:

4.1.1. Подготовленный Застройщиком Проект планировки Территории направляется Администрации города для организации проверки на предмет соответствия требованиям, указанным в пунктах 3.1.1, 3.1.2 Договора, и утверждения Администрацией города.

4.1.2. Администрация города проводит проверку Проекта планировки Территории на предмет соответствия требованиям, указанным в пунктах 3.1.1, 3.1.2 Договора.

4.1.3. В случае, если Проект планировки Территории соответствует всем требованиям, указанным в пункте 3.1.1 Договора, Администрация города в порядке, предусмотренном Градостроительным кодексом Российской Федерации, утверждает Проект планировки Территории в срок, установленный пунктом 3.3.4 Договора.

4.1.4. В случае несоответствия документации по планировке территории требованиям, указанным в пунктах 3.1.1, 3.1.2 Договора, Администрация города направляет Застройщику мотивированный отказ от утверждения с указанием перечня несоответствий

и предложением о доработке. В указанном случае Администрация города не несет ответственности за нарушение срока утверждения Проекта планировки Территории, установленного пунктом 3.3.4 Договора. Отказ от утверждения Проекта планировки территории в иных случаях не допускается.

4.1.5. В случае получения мотивированного отказа от утверждения Проекта планировки территории Застройщик вносит изменения в Проект планировки Территории в соответствии с перечнем несоответствий, указанных в таком отказе, и в течение 30 (тридцати) рабочих дней со дня получения такого отказа направляет Администрации города доработанный Проект планировки Территории для организации повторной проверки и утверждения в соответствии с пунктами 4.1.2 и 4.1.3 Договора.

4.1.6. В случае несогласия Застройщика с отказом от утверждения Проекта планировки Территории считается, что между Сторонами возник спор, подлежащий разрешению в соответствии с порядком разрешения споров между Сторонами, установленным разделом 10 Договора.

4.2. Подготовка и согласование Сторонами Плана - графика поэтапной реализации мероприятий в отношении Территории в соответствии с пунктом 1.5 Договора осуществляются в следующем порядке:

4.2.1 Застройщик разрабатывает план-график поэтапной реализации мероприятий в отношении Территории в соответствии с формой, приведенной в Приложении 4 к Договору, с учетом требований законодательства и условий Договора, в том числе срока Договора, установленного в пункте 6.1 Договора, технологической и административной последовательности осуществления предусмотренных Договором мероприятий, а также обоснованности сроков осуществления таких мероприятий и направляет его Администрации города с проектом дополнительного соглашения к Договору об утверждении плана-графика поэтапной реализации мероприятий в отношении Территории комплексного развития, подписанных Застройщиком.

4.2.2. Администрация города в срок, установленный пунктом 1.10 Договора, обеспечивает проверку подготовленного Застройщиком плана-графика поэтапной реализации мероприятий в отношении Территории комплексного развития на предмет его соответствия требованиям и условиям, указанным в подпункте 4.2.1 Договора.

4.2.3. В случае, если план-график поэтапной реализации мероприятий в отношении Территории комплексного развития соответствует требованиям и условиям, указанным в пункте 4.2.1 Договора, Администрация города подписывает дополнительное соглашение к Договору об утверждении плана-графика поэтапной реализации мероприятий в отношении Территории комплексного развития в сроки, установленные пунктом 1.10 Договора.

4.2.4. В случае, если план-график поэтапной реализации мероприятий в отношении Территории комплексного развития не соответствующ требованиям и условиям, указанным в подпункте 4.2.1 Договора, Администрация города направляет Застройщику мотивированный отказ от согласования плана-графика поэтапной реализации мероприятий в отношении Территории комплексного развития с указанием перечня таких несоответствий и предложением его доработки. В указанном случае Администрация города не несет ответственности за нарушение срока подписания дополнительного соглашения к Договору об утверждении плана-графика поэтапной реализации мероприятий в отношении Территории комплексного развития, установленного пунктом 1.10 Договора. Отказ от согласования плана-графика поэтапной реализации мероприятий в отношении Территории комплексного развития в иных случаях не допускается.

4.2.5. В случае получения мотивированного отказа от согласования плана-графика поэтапной реализации мероприятий в отношении Территории комплексного развития Застройщик вносит в него изменения в соответствии с перечнем несоответствий, указанных в таком отказе, и в течение 15 рабочих дней с момента получения такого отказа направляет Администрации города доработанный план-график поэтапной реализации мероприятий в

отношении Территории комплексного развития для организации проверки и подписания дополнительного соглашения в соответствии с подпунктами 4.2.2 и 4.2.3 Договора.

4.2.6. В случае несогласия Застройщика с отказом от согласования плана-графика поэтапной реализации мероприятий в отношении Территории комплексного развития считается, что между Сторонами возник спор, подлежащий разрешению в соответствии с порядком разрешения споров между Сторонами, установленным разделом 10 Договора.

4.3. Жилые помещения, создаваемые или приобретаемые Застройщиком в соответствии с обязательством Застройщика, указанным в подпункте 3.1.13 Договора должны соответствовать следующим требованиям:

отделка передаваемых жилых помещений не должна требовать текущего и капитального ремонта и должна соответствовать санитарным требованиям и гигиеническим нормативам, предъявляемым к жилым зданиям и помещениям;

жилые помещения должны быть в чистовой отделке (шпаклевка, оклейка обоями стен и потолков, плитка, панели в сан узле, линолеум, ламинат и т.п) обеспечены исправным (не требующим замены) сантехническим оборудованием (унитаз, ванна, умывальник и мойка со смесителями), централизованными инженерными системами (электроосвещение, хозяйственно-питьевое и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление), вентиляцией, электрическими плитами, индивидуальными приборами учета потребляемых энергоресурсов (счетчик холодного и горячего водоснабжения, счетчик электрической энергии);

16 (шестнадцать) жилых помещений (квартир) должны соответствовать постановлению Правительства Российской Федерации от 09.07.2016 №649 "О мерах по приспособлению жилых помещений и общего имущества в многоквартирном доме с учетом потребностей инвалидов" (объединенный санузел, расширенные дверные проемы, отсутствие порогов).

4.4. Передача жилых помещений, подлежащих передаче Застройщиком безвозмездно в собственность муниципального образования осуществляется в следующем порядке:

4.4.1. Застройщик предоставляет Администрации города перечень передаваемых жилых помещений с указанием их характеристик.

4.4.2. Администрация города не позднее 20 (двадцати) рабочих дней со дня получения от Застройщика перечня передаваемых жилых помещений осуществляет проверку характеристик жилых помещений, указанных в перечне, при необходимости осуществляет осмотр жилых помещений и подписывает акт приема-передачи жилых помещений при условии их соответствия требованиям, указанным в пункте 4.3 Договора, или в случае несоответствия жилых помещений указанным требованиям направляет Застройщику мотивированный отказ от согласования перечня передаваемых жилых помещений с указанием несоответствий требованиям и предложение устранить такие несоответствия или заменить в указанном перечне жилые помещения, не соответствующие требованиям, на другие жилые помещения, соответствующие требованиям. Отказ от подписания акта приема-передачи жилых помещений в иных случаях не допускается.

4.4.3. В случае отказа Администрации города от подписания акта приема-передачи жилых помещений в соответствии с пунктом 4.4.2 Договора Застройщик устраняет указанные в таком отказе несоответствия требованиям, указанным в пункте 4.3 Договора, или заменяет в указанном перечне жилые помещения, не соответствующие требованиям, на другие жилые помещения, соответствующие требованиям и в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня получения такого отказа направляет Администрации города доработанный перечень передаваемых жилых помещений для проверки и подписания акта приема-передачи жилых помещений.

4.4.4. В случае несогласия Застройщика с отказом Администрации города от подписания акта приема-передачи жилых помещений считается, что между Сторонами

возник спор, подлежащий разрешению в соответствии с порядком разрешения споров между Сторонами, установленным разделом 10 Договора.

4.5. Объекты коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, жилые и нежилые помещения в объектах капитального строительства, а также объекты благоустройства, передаваемые Застройщиком в муниципальную собственность в соответствии с пунктами 3.1.22, 3.1.23, 3.1.24, 3.1.25 Договора и принимаемые в соответствии с пунктами 3.3.12, 3.3.13, 3.3.14 Договора, передаются и принимаются в следующем порядке:

4.5.1. Объекты, в том числе жилые помещения, передаваемые в соответствии с пунктами 3.1.13, 3.1.22, 3.1.23, 3.1.24, 3.1.25 Договора, передаются в муниципальную собственность после получения Застройщиком разрешения на ввод таких объектов или объектов, в которых расположены жилые помещения, в эксплуатацию в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности в сроки, установленные планом-графиком поэтапной реализации мероприятий в отношении Территории комплексного развития.

4.5.2. Передача объектов, передаваемых в муниципальную собственность безвозмездно в соответствии с пунктами 3.1.22, 3.1.23, 3.1.24, 3.1.25 Договора и принимаемых в соответствии с пунктами 3.3.12, 3.3.13, 3.3.14 Договора, осуществляется по акту приема-передачи.

4.5.3. Переход прав на объекты недвижимого имущества, передаваемые Застройщиком на основании пунктов 3.1.22, 3.1.23, 3.1.24, 3.1.25 Договора, подлежит государственной регистрации в порядке, установленном Федеральным законом от 13.07.2015 №218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" с учетом обязательства Застройщика, указанного в пункте 3.1.19 Договора.

4.6. В ходе реализации Договора Застройщик вправе запрашивать у Администрации города информацию, необходимую для исполнения его обязательств по Договору и которой обладают или должны обладать Администрация города, организации, подведомственные Администрации города, а Администрация города обязана предоставить Застройщику запрашиваемую информацию в следующие сроки:

4.6.1. В течение 20 (двадцати) рабочих дней с даты получения соответствующего запроса Застройщика в случае, если запрашиваемая информация находится или должна находиться в распоряжении Администрации города, или организаций, подведомственных ей.

4.6.2. В течение 30 (тридцати) рабочих дней с даты получения соответствующего запроса Застройщика в случае, если запрашиваемая информация находится или должна находиться в распоряжении иных органов, организаций.

4.7. С целью надлежащего исполнения обязательств Сторон по Договору Стороны обязуются:

4.7.1. Принимать участие по запросу одной Стороны к другой Стороне в переговорах Сторон, в том числе с участием заинтересованных третьих лиц, по вопросам, связанным с реализацией Договора.

4.7.2. Предоставлять по запросу одной Стороны к другой Стороне необходимые разъяснения (в том числе в письменной форме) в отношении социальных, экономических, финансовых, имущественных, технических, экологических и иных условий, целей и механизмов по вопросам, связанным с реализацией Договора, за исключением вопросов, связанных с незаконным вмешательством в хозяйственную деятельность Сторон.

4.8. Все мероприятия, необходимые для обеспечения комплексного развития Территории (далее - мероприятия) должны осуществляться с учетом сроков выполнения обязательств, определенных Сторонами в плане-графике поэтапной реализации мероприятий в отношении Территории комплексного развития.

4.8.1. Завершение каждого отдельного мероприятия, предусмотренного план-графиком поэтапной реализации мероприятий в отношении Территории комплексного

развития, подтверждается Актом об исполнении, который подписывается Застройщиком и Администрацией города в следующем порядке:

1) после завершения каждого мероприятия, предусмотренного план-графиком поэтапной реализации мероприятий в отношении Территории комплексного развития, Застройщик в течение 3 (трёх) рабочих дней письменно уведомляет Администрацию города о факте завершения указанного мероприятия и представляет отчет об исполнении мероприятия: документы, подтверждающие исполнение обязательства по форме, согласованной Сторонами, и подписанный Акт об исполнении мероприятий в 2 (двух) экземплярах;

2) не позднее 10 (десяти) рабочих дней после получения от Застройщика документов, указанных в абзаце 1 подпункта 4.8.1 Договора, Администрация города осуществляет проверку результатов выполненных мероприятий и направляет Застройщику подписанный Администрацией города 1 (один) экземпляр Акта об исполнении мероприятий, или мотивированный отказ от принятия результатов выполненных мероприятий с приложением, при необходимости, акта с перечнем выявленных замечаний/недостатков и с указанием срока устранения таких замечаний/недостатков;

3) после устранения замечаний/недостатков Застройщик в течение 3 (трёх) рабочих дней повторно представляет в Администрацию города документы, указанные в пункте 1 подпункта 4.8.1 Договора, и Администрация города осуществляет проверку результатов в порядке, предусмотренном в пункте 2 подпункта 4.8.1 Договора;

4) в случае если по результатам рассмотрения представленных документов после устранения замечаний/недостатков и проведения необходимых доработок у Администрации города будут отсутствовать замечания к выполненным мероприятиям, Администрация города принимает и подписывает 2 (два) экземпляра Акта об исполнении мероприятий, один из которых направляется Застройщику.

4.9. При исполнении обязательств по Договору Застройщик обязан информировать Администрацию города о ходе реализации Договора ежеквартально, не позднее 10-го числа первого месяца, следующего за отчетным кварталом, а также в течении 10 (десяти) рабочих дней с момента, когда ему стало известно об обстоятельствах, которые с высокой вероятностью могут привести к неисполнению обязательств в установленные сроки.

4.10. В случае, если Договором не установлен порядок исполнения отдельных обязательств Сторон, исполнение таких обязательств осуществляется Сторонами в порядке, предусмотренном законодательством.

5. Способы обеспечения выполнения мероприятий по комплексному развитию Территории жилой застройки

5.1. Предоставление Гарантии на следующих условиях:

1) указание "Администрации города" в качестве бенефициара по Гарантии;

2) Гарантия обеспечивает исполнение обязательств, предусмотренных подпунктом 3.1.13 Договора;

3) Гарантия должна содержать денежную сумму, подлежащую уплате гарантом бенефициару в случае неисполнения Застройщиком обязательства, предусмотренного подпунктом 3.1.13 Договора;

4) в Гарантию включается условие о продлении срока ее действия, а также об изменении суммы обеспечиваемого обязательства исходя из изменения норматива (показателя) средней рыночной стоимости 1 кв.м общей площади жилого помещения, установленной для города Нижневартовска Региональной службой по тарифам Ханты-Мансийского автономного округа – Югры. Сумма Гарантии не может быть уменьшена на сумму выполненных Застройщиком обязательств в течение всего срока ее действия;

5) Гарантия вступает в силу с даты ее выдачи. Гарантия должна быть безотзывной.

6) срок действия Гарантии должен превышать предусмотренный настоящим Договором срок исполнения обязательства, предусмотренного подпунктом 3.1.13 Договора, не менее чем на 2 года;

7) Гарантия, предоставленная в качестве обеспечения исполнения Договора, должна содержать условие об обязанности гаранта уплатить Администрации города (бенефициару) денежную сумму по Гарантии не позднее 10 (десяти) рабочих дней со дня, следующего за днем получения гарантом требования Администрации города (бенефициара), соответствующего условиям такой Гарантии, при отсутствии предусмотренных Гражданским кодексом Российской Федерации оснований для отказа в удовлетворении этого требования;

8) требование Администрации города (бенефициара) об уплате денежной суммы по Гарантии должно быть предоставлено гаранту до окончания определенного в гарантии срока, на который она выдана;

9) письменное требование Администрации города (бенефициара) об уплате денежной суммы по Гарантии должно быть предоставлено гаранту с приложением копии настоящего Договора, а также документов, которые подтверждают неисполнение Застройщиком обязательства, предусмотренного подпунктом 3.1.13 Договора, в установленные сроки;

10) в случае отзыва в соответствии с законодательством Российской Федерации у банка, предоставившего Гарантию в качестве обеспечения исполнения Договора, лицензии на осуществление банковских операций Застройщик должен предоставить новое обеспечение исполнения Договора не позднее одного месяца со дня надлежащего уведомления Администрацией города Застройщика о необходимости предоставить соответствующее обеспечение;

Предоставление Застройщиком Гарантии, не соответствующей условиям Договора, является основанием для отказа в принятии Гарантии и возвращения Гарантии Застройщику.

Все расходы, связанные с предоставлением и обслуживанием Гарантии, несет Застройщик.

Денежная сумма, подлежащая уплате по Гарантии, выплачивается по первому требованию Администрации города.

Администрация города вправе предъявить Гарантию к исполнению в течение срока действия Гарантии, в том числе в последний день срока ее действия.

В случае выплаты гарантом денежной суммы по Гарантии, обязательства Застройщика, исполнение которых обеспечено Гарантией, считаются надлежащим образом исполненными с момента указанной выплаты.

5.2. В случае обеспечения исполнения Договора внесением денежных средств (обеспечительный платеж) денежные средства в размере, указанном в подпункте 3.1.35 настоящего Договора, должны быть внесены по следующим реквизитам:

Получатель: УФК по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре (департамент финансов администрации города Нижневартовска, л/с 040.02.047.5)

Счет получателя (р/счет) № 03232643718750008700

Банк получателя: РКЦ ХАНТЫ-МАНСИЙСК//УФК по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре г. Ханты-Мансийск

Счет банка (к/счет) № 40102810245370000007 БИК 007162163

ИНН 8603032896 КПП 860301001 ОКТМО 71875000

КБК 040000000000000000510

ТС 030000 УИН 0

Назначение платежа – внесение денежных средств в качестве обеспечения исполнения Договора о комплексном развитии территории жилой застройки квартала 33 и части квартала В-5 города Нижневартовска.

5.3. Возврат обеспечительного платежа осуществляется Администрацией города

на основании письменного заявления Застройщика, в котором Застройщик подробно, с приложением подтверждающих документов, отчитывается о полном исполнении обязательств, предусмотренных подпунктом 3.1.13 Договора. В заявлении должен быть указан расчетный счет Застройщика в кредитном учреждении, на который должны быть перечислены денежные средства.

5.4. Рассмотрение заявления Застройщика о возврате обеспечительного платежа осуществляется Администрацией города в месячный срок с даты его поступления.

5.5. Результатом рассмотрения заявления является возврат обеспечительного платежа или мотивированный отказ в возвращении обеспечительного платежа в случае неисполнения, неполного исполнения Застройщиком обязательств, предусмотренных подпунктом 3.1.13 Договора.

5.6. Возврат обеспечительного платежа Застройщику осуществляется Администрацией города в течение 30 (тридцати) рабочих дней с даты окончания срока рассмотрения соответствующего заявления путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

5.7. Расторжение Договора по любому из оснований, предусмотренных Договором, не влияет на обязательства Гаранта перед Администрацией города по независимой гарантии. При этом независимая гарантия продолжает действовать до срока, установленного такой независимой гарантией.

6. Срок действия Договора. Условия расторжения Договора

6.1. Договор заключен на срок _____ (по результатам конкурса).

6.2. Настоящий Договор считается заключенным со дня его подписания Сторонами.

6.3. До заключения настоящего Договора любые действия Сторон, направленные на выполнение условий настоящего Договора, осуществляются ими на свой риск и под свою ответственность.

6.4. Сторона, являющаяся ответственной за исполнение мероприятий, вправе исполнить обязательство до истечения срока исполнения. Если это не противоречит условиям Договора, Стороны обязуются принимать все необходимые меры и действия для досрочного исполнения обязательств, включая принятие досрочно исполненного мероприятия, при условиях: соблюдения законности действий, обеспечения надлежащего качества их результата, отсутствия дополнительных обременений для принимающей стороны.

6.5. Окончание срока действия настоящего Договора не влечет прекращение неисполненных обязательств сторон, не освобождает Стороны от ответственности за нарушения, если таковые имели место при исполнении условий настоящего Договора.

6.6. Договор не подлежит заключению (продлению) на новый срок, возобновлению на неопределенный срок.

6.7. Настоящий Договор может быть расторгнут досрочно по одному из следующих оснований:

6.7.1. По соглашению Сторон.

Соглашение о расторжении Договора совершается путем составления единого письменного документа, подписанного Сторонами Договора. Обязательства считаются прекращенными с момента подписания соглашения Сторон о расторжении Договора, если иное не предусмотрено в самом соглашении.

6.7.2. По инициативе Администрации города в одностороннем порядке:

- в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Застройщиком обязательств, предусмотренных подпунктами 3.1.2, 3.1.13, 3.1.15, 3.1.22, 3.1.23, 3.1.24, 3.1.25 настоящего Договора.

6.7.3. По инициативе Застройщика в одностороннем порядке:

- в случае необоснованного отказа Администрации города от исполнения обязательств, предусмотренных подпунктами 3.3.4, 3.3.6, 3.3.7 настоящего Договора.

6.7.4. По решению суда. При расторжении настоящего Договора в судебном порядке обязательства считаются прекращенными с момента вступления в законную силу решения суда о расторжении Договора.

6.8. Сторона - инициатор расторжения настоящего Договора по условиям, предусмотренным подпунктами 6.7.2 и 6.7.3 настоящего Договора, направляет другой Стороне настоящего Договора уведомление о расторжении Договора с указанием причины расторжения. Договор считается расторгнутым, обязательства сторон прекращены по истечении 30 дней с момента уведомления.

6.9. Односторонний отказ может быть обжалован в судебном порядке.

7. Ответственность сторон

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

7.2. В случае нарушения Застройщиком сроков исполнения обязательств, установленных подпунктом 3.1.1, планами-графиками, указанными в подпунктах 3.1.6, 3.1.17 Договора, подпунктом 3.1.15 Договора, Застройщик обязан уплатить Администрации города неустойку (пени) в размере 1/300 (одной трехсотой) действующей ключевой ставки, установленной Центральным банком Российской Федерации на дату уплаты неустойки (пени), от цены права на заключение Договора, указанной в пункте 2.1 настоящего Договора, в отношении каждого из обязательств, по которому допущено нарушение срока исполнения.

Неустойка начисляется до момента полного исполнения соответствующего обязательства, а в случае прекращения Договора – до даты получения Стороной уведомления о расторжении (отказе от Договора) или до даты, с которой договор считается расторгнутым в соответствии с Соглашением Сторон.

Застройщик уплачивает неустойку в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты получения уведомления Администрации города об уплате неустойки (пени), а также возмещает причиненные убытки в полном размере сверх неустойки (пени).

7.3. В случае осуществления Застройщиком строительства на Территории с нарушением норм градостроительного законодательства, в том числе без выданного в установленном законом порядке разрешения на строительство, Застройщик несет административную ответственность, предусмотренную Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях.

7.4. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств, установленных разделом 3.1 настоящего Договора, не связанного с нарушением сроков их выполнения, за исключением исполнения обязательства, указанного в подпункте 3.1.13 и случаев, указанных в пункте 7.2 настоящего Договора, Застройщик обязуется уплатить Администрации города штраф в размере 5% (пяти процентов) от цены права на заключение настоящего Договора, указанной в пункте 2.1 Договора. Штраф уплачивается в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты получения письменного требования Администрации города.

7.5. В случае неисполнения Администрацией города обязательств, предусмотренных подпунктами 3.3.4, 3.3.6, 3.3.7 настоящего Договора, Застройщик вправе потребовать возмещения ему убытков, причиненных неисполнением или ненадлежащим исполнением указанных обязательств.

7.6. Застройщик отвечает за действия (бездействие) лица (лиц), привлечённого им для выполнения работ (оказания услуг) по настоящему Договору, как за свои собственные.

7.7. Сторона освобождается от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств, если докажет, что неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательства, предусмотренного настоящим Договором, произошло

вследствие непреодолимой силы (форс-мажор) или по вине другой Стороны. О наступлении таких обстоятельств Сторона обязана письменно уведомить другую сторону в течение 10 (десяти) рабочих дней.

7.8. Возмещение убытков и (или) уплата неустойки в соответствии с Договором не освобождает Застройщика от исполнения своих обязательств по Договору.

8. Особые условия

8.1. На момент заключения настоящего Договора льготы и меры государственной поддержки отсутствуют.

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

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

8.4. Неотделимые улучшения Территории комплексного развития, образованных земельных участков, созданные в результате выполнения работ по подготовке Территории для комплексного развития, произведенные до начала строительства объектов капитального строительства, в том числе объектов жилищного строительства, иных объектов в случае досрочного расторжения Договора по требованию Администрации города в связи с неисполнением или ненадлежащим исполнением Договора Застройщиком либо истечения срока действия договора поступают в собственность муниципального образования город Нижневартовск без дальнейшего возмещения Застройщику их стоимости и (или) иных затрат по акту приема-передачи.

8.5. Отказ Застройщика от исполнения настоящего Договора влечет прекращение права аренды земельных участков, предоставленных ему для целей комплексного развития территории, а также прекращение субаренды земельных участков в случае предоставления их или их части в субаренду в соответствии с подпунктом 3.2.2 настоящего Договора.

8.6. В случае одностороннего отказа Администрации города от исполнения настоящего Договора, предусмотренного подпунктом 3.4.4 настоящего Договора, право аренды земельных участков, предоставленных для целей комплексного развития территории, подлежит досрочному прекращению путем одностороннего отказа арендодателя от договоров аренды таких земельных участков.

9. Обстоятельства непреодолимой силы

9.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору, если оно явилось следствием возникновения обстоятельств непреодолимой силы.

9.2. В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы Сторона, которая в результате наступления указанных обстоятельств не в состоянии исполнить обязательства, взятые на себя по Договору, должна в трехдневный срок сообщить об этих обстоятельствах другой Стороне в письменной форме.

9.3. Обстоятельствами непреодолимой силы по Договору являются: военные действия, гражданские волнения, пожары, наводнения, землетрясения и иные стихийные бедствия. Документ, выданный соответствующим компетентным органом, является достаточным подтверждением наличия и продолжительности действия обстоятельств непреодолимой силы.

10. Изменение Договора и разрешение споров

10.1. Внесение изменений в Договор допускается в случаях, установленных законодательством, в том числе, когда изменение условий вызвано непредвиденными обстоятельствами и (или) обстоятельствами непреодолимой силы, в том числе изменениями законодательства Российской Федерации и иных нормативных правовых актов, влияющих на исполнение Сторонами обязательств по Договору.

В таких случаях Стороны заключают дополнительное соглашение к настоящему Договору, предусматривающее порядок и сроки исполнения соответствующих обязательств.

10.2. Изменения настоящего Договора в соответствии пунктом 10.1 Договора вступают в силу с момента подписания Сторонами дополнительного соглашения к настоящему Договору, предусматривающего эти изменения.

10.3. Все споры, разногласия или требования, возникающие из Договора или в связи с ним, в том числе касающиеся его исполнения, нарушения, расторжения, недействительности (далее - споры), должны разрешаться с применением досудебного порядка разрешения споров.

10.4. Если Стороны не смогли разрешить спор в соответствии с досудебным порядком разрешения споров, такие споры вне зависимости от причины, разрешаются Арбитражным судом Ханты-Мансийского автономного округа - Югры.

10.5. Согласительные процедуры в рамках досудебного порядка разрешения споров проводятся путем проведения совместных совещаний с целью выработки решений с учетом существа отношений Сторон и обстоятельств. Участниками совещаний в любом случае должны быть руководители (или их заместители) обеих Сторон, специалисты обеих Сторон по вопросам, имеющим отношение к предмету Спора.

10.6. Сторона, полагающая, что возник Спор, именуемая в дальнейшем "Требующая Сторона", обязана направить другой Стороне, именуемой в дальнейшем "Отвечающая Сторона", уведомление о необходимости начала согласительных процедур, включающее:

10.6.1. Описание предмета Спора.

10.6.2. Требование Требующей Стороны по предмету Спора.

10.6.3. Обоснование требований Требующей Стороны.

10.6.4. Дату проведения совещания для рассмотрения требований Требующей Стороны, которая не может быть позднее 10 рабочих дней с момента получения уведомления Отвечающей Стороной.

10.6.5. Место проведения совещания и предполагаемый состав участников совещания.

10.11. Не позднее 5 рабочих дней с момента получения уведомления, указанного в подпункте 10.6 Договора, Отвечающая Сторона обязана направить Требующей Стороне ответ на уведомление, содержащий даты проведения и иных условий совещания, указанных в подпунктах 10.6.4 и 10.6.5 Договора либо предложение по их изменению, а также обоснование своей позиции по заявленным требованиям.

10.12. Соглашение, достигнутое Сторонами в отношении предмета Спора в порядке, предусмотренном настоящим разделом Договора, является обязательным для Сторон, если оно совершено в письменной форме путем составления одного документа (решения), подписанного надлежащим образом уполномоченными представителями Сторон.

10.13. Если отвечающая Сторона не предоставила ответ на уведомление в соответствии с пунктом 10.11 Договора, либо совещание не состоялось, либо при проведении совещания решение по Споры не было согласовано Сторонами, согласительные процедуры, предусмотренные настоящим разделом Договора, считаются исчерпанными при отсутствии соглашения сторон об ином, и любая Сторона вправе передать Спор на рассмотрение Арбитражного суда Ханты-Мансийского автономного округа – Югры.

11. Информационное взаимодействие Сторон

11.1. Обо всех изменениях в платежных и почтовых реквизитах, иной контактной информации Стороны обязаны незамедлительно извещать друг друга. Действия, произведенные по старым адресам и счетам до поступления уведомлений об их изменениях, засчитываются во исполнение обязательств Сторон по Договору.

11.2. Все уведомления и иные сообщения (включая требования, заявления и отказы), связанные с реализацией Договора, должны совершаться в письменной форме на русском языке. Они считаются совершенными надлежащим образом, если направлены по соответствующему адресу получателя письмом с описью вложения, с курьером, по электронной почте (с использованием официального электронного документооборота) или переданы лично под роспись.

11.3. Под официальным электронным документооборотом в целях настоящего Договора понимается получение сообщения по электронной почте, его распечатка на бумажном носителе и присвоение ему входящего номера Стороной, получившей соответствующее сообщение.

11.4. В случае, когда Договором прямо предусмотрено направление определенного уведомления или иного сообщения, такое сообщение должно содержать наименование, указанное в Договоре и (или) соответствующее содержанию сообщения. В случае несоблюдения, указанного в настоящем пункте требования направляющая сообщение Сторона несет риск вызванных этим неблагоприятных для нее последствий (включая отказ другой Стороны в рассмотрении такого сообщения до устранения указанных недостатков).

11.5. Любое уведомление или иное сообщение, направляемое в соответствии или в связи с Договором, считается поданным:

11.5.1. При доставке курьерской службой, письмом с описью вложения либо лично – в момент доставки.

11.5.2. При передаче по электронной почте – в момент присвоения ему входящего номера Стороной, получившей соответствующее сообщение.

11.6. Сообщение, поданное в соответствии с пунктом 11.5 Договора и полученное не в рабочий день либо после окончания рабочего времени в месте получения, считается поданным в момент начала рабочего времени на следующий рабочий день в месте получения.

12. Заключительные положения

12.1. Настоящий Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу: один для Застройщика, два - для Администрации города.

12.2. Вопросы, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются действующим законодательством Российской Федерации.

12.3. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются упомянутые в тексте настоящего Договора приложения, в том числе:

1) приложение 1 к настоящему Договору от _____ № _____. Сведения о местоположении, площади и границах Территории;

2) приложение 2 к настоящему Договору от _____ № _____. Перечень объектов капитального строительства, расположенных в границах Территории комплексного развития;

3) приложение 3 к настоящему Договору от _____ № _____. Сведения об ограничениях комплексного развития территории жилой застройки;

4) приложение 4 к настоящему Договору от _____ № _____. План - график поэтапной реализации мероприятий в отношении Территории комплексного развития;

5) приложение 5 к настоящему Договору от _____ № _____. Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения;

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

13. Адреса и реквизиты сторон

Администрация города Нижневартовска

Адрес: 628602, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нижневартовск, ул. Таежная, 24,
Получатель: УФК по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре
(администрация города Нижневартовска, л/с 04873030470)
Счет получателя (р/счет) № 03100643000000018700
Банк получателя: РКЦ ХАНТЫ-МАНСИЙСК//УФК по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре г. Ханты-Мансийск
Счет банка (к/счет) № 40102810245370000007
БИК 007162163
ИНН 8603032896 КПП 860301001 ОКТМО 71875000
КБК 04011705040040302180

Застройщик

Адрес: _____

ИНН _____, ОГРН _____
Расчетный счет № _____

Корр. Счет. № _____
КПП _____
БИК _____
Электронная почта: _____
Тел./факс: _____

От лица **Администрации города**

Глава города Нижневартовска

Кощенко Д.А.

(фамилия, имя, отчество)

(подпись)

М.П. " _____ " _____ 20 _____ г.

От лица **Застройщика**

(фамилия, имя, отчество)

(подпись)

М.П. " _____ " _____ 20 _____ г.