**ДОГОВОР**

**о развитии застроенной территории города**

г. Нижневартовск "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2020 года

**Администрация города Нижневартовска**, действующая от имени муниципального образования город Нижневартовск, представляемая департаментом муниципальной собственности и земельных ресурсов, в лице заместителя главы города, директора департамента Шиловой Татьяны Александровны, действующего на основании Положения о департаменте, утвержденного распоряжением администрации города от 14.04.2017 №527-р "Об утверждении Положения о департаменте муниципальной собственности и земельных ресурсов администрации города", 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", заключили настоящий договор о развитии застроенной территории города (далее - договор) о нижеследующем:

**I. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. В соответствии с настоящим договором Застройщик обязуется в установленный договором срок своими силами и за свой счет и (или) с привлечением других лиц и (или) средств других лиц выполнить обязательства, предусмотренные пунктом 3.1 настоящего договора, а Администрация города обязуется создать необходимые условия для выполнения Застройщиком обязательств в соответствии с пунктом 3.2 настоящего договора.

1.2. Договор заключен с Застройщиком в соответствии со статьями 46.1 - 46.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации, распоряжением администрации города от 06.07.2020 №681 "О проведении открытого аукциона на право заключения договора о развитии застроенной территории квартала "Б" и утверждении существенных условий договора" и протоколом о результатах открытого аукциона на право заключения договора о развитии застроенной территории города от "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_\_2020 года.

1.3. Цена права на заключение настоящего договора, установленная по результатам открытого аукциона, составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей. Задаток, внесенный Застройщиком до проведения аукциона в размере 1 805 459 (один миллион восемьсот пять тысяч семьсот пятьдесят девять) рублей 76 копеек, засчитывается в цену права на заключение настоящего договора.

Застройщик вносит Администрации города сумму в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей, за вычетом внесенного задатка, не позднее 6 месяцев со дня заключения договора.

1.4. Договор заключен на срок 4 года.

**II. СВЕДЕНИЯ О ЗАСТРОЕННОЙ ТЕРРИТОРИИ ГОРОДА**

2.1. Территория, в отношении которой принято решение о развитии, расположена на земельном участке площадью 53 802,74 в квартале "Б", ограниченной красными линиями улиц Ленина, Чапаева, Таежной и границами земельных участков с кадастровыми номерами 86:11:0101013:568, 86:11:0101013:571, 86:11:0101013:48, согласно приложению к настоящему договору.

2.2. На территории, указанной в пункте 2.1 настоящего договора, расположены следующие многоквартирные жилые дома, подлежащие сносу:

Таблица 1

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№****п/п** | **Месторасположение** | **Сведения о признании аварийными и подлежащими сносу** | **Сторона,****осуществляющая снос** |
| 1. | Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нижневартовск,ул. Таежная, д. 27б | Признан аварийными подлежащим сносу(постановление администрации городаот 27.12.2019 №1039) | Администрация города |
| 2. | Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нижневартовск,ул. Чапаева, д. 16 | Признан аварийными подлежащим сносу(постановление администрации городаот 27.12.2019 №1039) | Администрация города |
| 3. | Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нижневартовск,ул. Чапаева, д. 18а | Признан аварийными подлежащим сносу(постановление администрации городаот 27.12.2019 №1039) | Администрация города |
| 4. | Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нижневартовск,ул. Чапаева, д. 18г | Признан аварийными подлежащим сносу(постановление администрации городаот 27.12.2019 №1039) | Администрация города |
| 5. | Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нижневартовск,ул. Чапаева, д. 20 | Признан аварийными подлежащим сносу(постановление администрации городаот 27.12.2019 №1039) | Администрация города |
| 6. | Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нижневартовск,ул. Таежная, д. 31 | Признан непригоднымдля проживания(постановление администрации городаот 04.10.2018 №1266) | Администрация города |
| 7. | Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нижневартовск,ул. Таежная, д. 31а | Признан непригоднымдля проживания(постановление администрации городаот 04.10.2018 №1266) | Застройщик |

**III. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН**

3.1. Обязательства Застройщика, являющиеся существенными условиями по настоящему договору, указываются в подпунктах 3.1.1 – 3.1.7 пункта 3.1 настоящего договора.

3.1.1. Застройщик обязан:

3.1.1.1. В срок не позднее 3 месяцев со дня заключения договора подготовить проект планировки территории и проект межевания территории.

Проектируемая территория ограничена красными линиями улиц Ленина, Чапаева, Таежной и границами земельных участков с кадастровыми номерами 86:11:0101013:568, 86:11:0101013:571, 86:11:0101013:48, с учетом земельного участка с кадастровым номером 86:11:0101013:34 площадью 2 034 кв.м, находящегося в частной собственности, с целью соблюдения параметров градостроительного проектирования с предложением по размещению объекта капитального строительства в соответствии с разрешенными видами использования территориальной зоны озелененных территорий общего пользования (РЗ 601). Площадь проектируемой территории составляет 55 836,74 кв.м и дифференцирована на существующие территориальные зоны:

- зона многоэтажной жилой застройки (ЖЗ 101) – 24 801,74 кв.м;

- зона озелененных территорий общего пользования (РЗ 601) – 31 035 кв.м.

Зону застройки многоэтажными жилыми домами (ЖЗ 101) представить следующими объектами капитального строительства:

- многоквартирными жилыми домами этажностью от 9 до 25 этажей; уровня комфорта эконом-класс или повышенной комфортности;

- встроенно-пристроенными со стороны красных линий улиц помещениями общественного обслуживания жилой застройки: амбулаторно-поликлиническими кабинетами, аптеками, банками, участковым пунктом полиции, помещениями жилищно-эксплуатационного участка, торгового и офисного назначения, клубного назначения (площадь таких помещений не должна составлять более 15% от общей площади жилого дома);

- подземными и надземными автостоянками из расчета не менее 1,2 машино-места на одну квартиру для уровня комфорта эконом-класс, не менее 1 машино-места на одну квартиру повышенной комфортности (допускается отклонение, не превышающее плюс-минус 30% нормативного показателя).

Рассмотреть возможность (необходимость) размещения на проектируемой территории квартала "Б" детского билдинг-сада общей вместимостью, принятой из расчета по нормативным показателям, но не менее 100 мест.

При планировании территории учесть, что в границах квартала "Б" в соответствии с решениями генерального плана города запланирован к размещению объект проведения гражданских обрядов.

На территории общего пользования в системе улично-дорожной сети дать предложения по устройству автомобильных парковок.

Ввиду особой привлекательности территории под многоэтажную жилую застройку, расположенной в центральной части города, в решении фасадов объектов капитального строительства жилого и общественного назначения применить передовые технологии архитектурно-планировочного проектирования с использованием облицовочных материалов, позволяющих создать характерную пластику и высокохудожественный образ жилых домов, которые просматриваются со стороны основных городских магистралей города – улиц Ленина и Чапаева.

Зону озелененных территорий общего пользования (РЗ 601) представить продолжением бульвара Рябинового, расположенного между 9а микрорайоном и кварталом "Центральный", в створе улиц Таежной и Ленина. В соответствии с решениями генерального плана города на проектируемой территории предусмотреть устройство городского сквера с применением регулярных приемов.

3.1.1.2. В срок не позднее 3 месяцев с момента утверждения проекта планировки территории и проекта межевания территории обратиться в администрацию города с заявлением о предоставлении земельного(ых) участка(ов), образованного(ых) в границах застроенной территории, без проведения торгов.

3.1.2. Застройщик обязан в срок не позднее 6 месяцев со дня заключения договора создать либо приобрести благоустроенные жилые помещения, указанные в таблице 2:

Таблица 2

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Жилое помещение** | **Количество****(единиц)** | **Общая площадь** **жилого помещения,****исключая площадь балконов и лоджий****(кв.м)** |
| Однокомнатная квартира | 3, в том числе:111 | не менее 27,3не менее 28,0не менее 38,7 |
| Двухкомнатная квартира | 1 | не менее 42,3 |

для предоставления гражданам, выселяемым из жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма, договорам найма специализированного жилого помещения и расположенных на застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии.

Жилые помещения должны быть расположены в границах города Нижневартовска в завершенных строительством домах капитального исполнения, введенных в эксплуатацию не ранее 1 года, предшествующего году заключения настоящего договора.

Предлагаемые жилые помещения должны отвечать следующим требованиям:

- перепланировки либо переустройства жилых помещений должны быть согласованы в установленном порядке (статья 29 Жилищного кодекса РФ);

- комнаты в жилых помещениях должны быть изолированы от вспомогательных помещений (коридоры, кухня, ванная комната, туалет, кладовые).

На момент передачи жилые помещения должны:

- не иметь обременений (ограничений), установленных в соответствии с действующим законодательством, в том числе не состоять в споре, в залоге, не находиться под арестом, не являться предметом правопритязаний третьих лиц;

- быть 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).

Отделка жилых помещений не должна требовать текущего и капитального ремонта и должна соответствовать санитарным требованиям и гигиеническим нормативам, предъявляемым к жилым зданиям и помещениям (постановление Правительства РФ от 28.01.2006 №47 "Об утверждении положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом").

В течение срока действия договора количество квартир, предоставляемых Застройщиком для переселения граждан из муниципальных жилых помещений в домах, подлежащих сносу, подлежит изменению в случае изменения количества находящихся в муниципальной собственности муниципальных жилых помещений в домах, подлежащих сносу, предоставленных гражданам по договорам социального найма, договорам найма специализированного жилого помещения.

Застройщик передает в муниципальную собственность города указанные в таблице 2 настоящего пункта жилые помещения на безвозмездных условиях.

3.1.3. Застройщик обязан уплатить возмещение за изымаемые на основании решения администрации города, принятого в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, жилые помещения в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу Застройщиком.

Возмещение за изымаемые жилые помещения уплачивается Застройщиком не позднее 3 месяцев со дня направления застройщику администрацией города сведений о рыночной стоимости изымаемых жилых помещений.

Возмещение за каждое изымаемое жилое помещение определяется в соответствии со статьей 32 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Возмещение за изымаемые жилые помещения перечисляется Застройщиком на расчетный счет 40302810671695000003 в РКЦ Нижневартовск г. Нижневартовск, БИК 047169000, ИНН 8603032896, получатель: администрация города Нижневартовска (лицевой счет 505.05.012.5).

3.1.4. Застройщик обязан за 4 года со дня заключения договора осуществить строительство на застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, в соответствии с утвержденным проектом планировки территории.

3.1.5. Застройщик обязан за 4 года со дня заключения договора осуществить строительство и (или) реконструкцию объектов инженерной, социальной и коммунально-бытовой инфраструктур, предназначенных для обеспечения застроенной территории, в соответствии с графиком ввода объектов в эксплуатацию, а именно:

3.1.5.1. Осуществить строительство внутриквартальных инженерных коммуникаций с учетом потребности в объектах инженерной инфраструктуры с расчетными расходами. Расчетные расходы принять в соответствии с проектом застройки квартала "Б".

3.1.5.2. Осуществить строительство следующих объектов социального и коммунально-бытового назначения, встроенных в жилые здания:

- детский билдинг-сад общей вместимостью, принятой из расчета по нормативным показателям, но не менее 100 мест;

- кабинеты амбулаторно-поликлинического обслуживания;

- помещения аптек;

- помещения банков;

- помещения участкового пункта полиции;

- помещения жилищно-эксплуатационного участка;

- объекты торгового и офисного назначения, клубного назначения (площадь таких помещений не должна составлять более 15% от общей площади жилого дома).

При этом расчет потребности в объектах социального и коммунально-бытового назначения, встроенных в нежилые первые этажи проектируемых многоквартирных жилых домов квартала "Б", определяется документацией по планировке территории в соответствии с расчетными показателями в сфере социального и коммунально-бытового обеспечения местных нормативов градостроительного проектирования города Нижневартовска, утвержденных решением Думы города Нижневартовска от 21.06.2019 №509, региональных нормативов градостроительного проектирования Ханты-Мансийского автономного округа - Югры, утвержденных постановлением Правительства Ханты-Мансийского автономного округа - Югры от 29.12.2014 №534-п.

3.1.5.3. Осуществить строительство системы улично-дорожной сети:

- пешеходного бульвара, являющегося продолжением бульвара Рябинового, расположенного между 9а микрорайоном и кварталом "Центральный", в створе улиц Таежной и Ленина;

- в соответствии с решениями генерального плана города на территории - устройство городского сквера с применением регулярных приемов.

3.1.5.4. Разместить в границах планировочного квартала подземные и надземные автостоянки из расчета не менее 1,2 машино-места на одну квартиру для уровня комфорта эконом-класс, не менее 1 машино-места на одну квартиру повышенной комфортности.

Допускается отклонение, не превышающее плюс-минус 30% нормативных показателей.

3.1.5.5. Для жизнеобеспечения существующих жилых домов деревянной застройки до момента их сноса, объектов социально-бытового назначения сохранить существующие сети инженерного обеспечения территории квартала "Б" либо обеспечить временными инженерными системами обеспечения до введения в эксплуатацию вновь построенных инженерных сетей.

3.1.6. Застройщик обязан на условиях безвозмездной передачи, не позднее срока окончания договора, передать в муниципальную собственность города объекты, указанные в подпункте 3.1.5.1 пункта 3.1 настоящего договора (внутриквартальные инженерные коммуникации).

3.1.7. Снос многоквартирного дома, указанного в строке 7 таблицы 1 пункта 2.2 настоящего договора, производится Застройщиком в течение 1 месяца со дня получения от Администрации города уведомления об освобождении многоквартирного жилого дома всеми гражданами, ранее проживавшими в доме.

Застройщик обязан не позднее 2 месяцев со дня направления Администрацией города уведомления об освобождении многоквартирного жилого дома всеми гражданами, ранее проживавшими в доме, предоставить Администрации города акт обследования о прекращении существования жилого дома, подготовленный кадастровым инженером в установленном действующим законодательством порядке.

3.1.8. При организации строительных работ Застройщик обязан обеспечить выполнение условий освоения и 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.

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

3.1.10. В соответствии с Федеральным законом от 27.12.2002 №184-ФЗ "О техническом регулировании" Застройщик обязан 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 ГОСТ Р ИСО 9000.

3.1.11. Ежеквартально не позднее 30 числа месяца, следующего за отчетным периодом, Застройщик обязан обеспечить представление Администрации города отчета о реализации настоящего договора по форме, предложенной Администрацией города, на электронных и бумажных носителях.

3.1.12. 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.

3.2. Обязательства Администрации города.

3.2.1. Администрация города обязана в установленном порядке утвердить проект планировки застроенной территории и проект межевания застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, в срок не позднее 3 месяцев со дня их предоставления Застройщиком, включая процедуру проведения публичных слушаний или общественных обсуждений, либо отклонить такую документацию и направить ее на доработку в срок не позднее 30 календарных дней со дня предоставления Застройщиком проекта планировки застроенной территории и проекта межевания застроенной территории.

3.2.2. Администрация города обязана в 2-месячный срок со дня заключения договора принять в установленном порядке решение об изъятии для муниципальных нужд жилых помещений в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу и расположенных на застроенной территории, а также земельных участков, на которых расположены такие многоквартирные дома.

3.2.3. Администрация города обязана после выполнения Сторонами обязательств, предусмотренных подпунктом 3.1.1 пункта 3.1, подпунктом 3.2.1 пункта 3.2 настоящего договора, постановки земельного(ых) участка(ов) на государственный кадастровый учет, в срок, предусмотренный административным регламентом предоставления муниципальной услуги "Предоставление земельных участков, находящихся в муниципальной собственности или государственная собственность на которые не разграничена, без торгов", утвержденным муниципальным правовым актом, предоставить Застройщику земельный(ые) участок(ки) без проведения торгов в соответствии с земельным законодательством для строительства в границах застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, который(ые) не предоставлен(ы) в пользование и (или) во владение гражданам и юридическим лицам.

3.2.4. Администрация города обязана не позднее 01.08.2024 осуществить снос многоквартирных домов, указанных в строках 1-6 таблицы 1 пункта 2.2 настоящего договора.

3.2.5. Администрация города не позднее 1 года с даты зачисления на счет Администрации города цены права на заключение договора и возмещения за изымаемые жилые помещения (датой зачисления считается дата поступления последнего платежа при полном исполнении обязательств по уплате цены права на заключение договора и возмещения за изымаемые жилые помещения) обязана:

- выплатить возмещение за изымаемые жилые помещения или по заявлению граждан приобрести жилые помещения для переселения граждан из многоквартирного жилого домов, указанного в строке 7 таблицы 1 пункта 2.2 настоящего договора;

- переселить граждан из многоквартирного жилого дома, указанного в строке 7 таблицы 1 пункта 2.2 настоящего договора.

**IV. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

4.1. За неисполнение обязательств, предусмотренных подпунктами 3.2.4, 3.2.5 пункта 3.2 настоящего договора, Администрация города уплачивает штраф в размере 2% от цены права на заключение настоящего договора, указанной в пункте 1.3 настоящего договора, в течение 30 дней со дня получения требования об уплате штрафа.

4.2. Администрация города вправе отказаться от исполнения настоящего договора в одностороннем порядке в случае:

- неисполнения Застройщиком внесения в срок цены права на заключение настоящего договора, предусмотренной пунктом 1.3 настоящего договора;

- неисполнения Застройщиком обязательств, предусмотренных подпунктами 3.1.1 - 3.1.3 пункта 3.1 настоящего договора;

- неисполнения Застройщиком или новым правообладателем земельных участков (пункт 5.3 настоящего договора) обязательств, предусмотренных подпунктами 3.1.4, 3.1.5 пункта 3.1 настоящего договора.

4.3. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора в случае неисполнения Администрацией города обязательств, предусмотренных подпунктами 3.2.1 - 3.2.3 пункта 3.2 настоящего договора.

4.4. Настоящий договор может быть расторгнут в случаях, предусмотренных действующим законодательством в арбитражном суде по требованию одной из Сторон по договору.

4.5. Споры, возникшие в результате выполнения настоящего договора, передаются на рассмотрение арбитражного суда.

**V. ДРУГИЕ УСЛОВИЯ**

5.1. До заключения договора Застройщик предоставил Администрации города обеспечение исполнения договора в виде \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ на сумму не менее 20% от цены права на заключение договора на срок действия договора.

5.2 Перемена лиц по настоящему договору за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации, не допускается.

5.3. Приобретение прав на земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в границах застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, и не подлежащие изъятию для муниципальных нужд, осуществляется Застройщиком в соответствии с гражданским и земельным законодательством.

5.4. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Застройщиком обязательств, предусмотренных подпунктом 3.1.5 пункта 3.1 настоящего договора, а также обязательств, предусмотренных подпунктом 3.1.4 пункта 3.1 настоящего договора, и подлежащих выполнению после предоставления земельного участка, права на предоставленный Застройщику земельный участок могут быть прекращены в соответствии с земельным и гражданским законодательством.

5.5. Настоящий договор составлен в 3 экземплярах, два из которых передаются Администрации города, один - Застройщику.

5.6. Истечение срока действия договора не освобождает Стороны от выполнения возложенных на них обязательств по договору.

Приложение: границы застроенной территории квартала "Б" в границах элементов планировочной структуры или их частей, подлежащей развитию.

**VI. ПОДПИСИ И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:**

Администрация города Застройщик

Приложение

к договору о развитии застроенной

территории от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ №\_\_\_\_

**ГРАНИЦЫ**

**застроенной территории квартала "Б"**

**в границах элементов планировочной структуры**

**или их частей, подлежащей развитию**

****

**Условные обозначения:**

 - граница земельного участка для изъятия для муниципальных нужд

|  |  |
| --- | --- |
| **Обозначение характерных точек границ** | **Координаты** |
| **Х** | **Y** |
| 1 | 4 420 844.28 | 948 084.57 |
| 2 | 4 420 856.07 | 948 043.77 |
| 3 | 4 420 761.86 | 947 873.07 |
| 4 | 4 420 737.90 | 947 886.28 |
| 5 | 4 420 752.12 | 947 913.40 |
| 6 | 4 420 712.16 | 947 935.21 |
| 7 | 4 420 709.22 | 947 929.95 |
| 8 | 4 420 703.82 | 947 932.90 |
| 9 | 4 420 702.08 | 947 929.57 |
| 10 | 4 420 690.14 | 947 936.07 |
| 11 | 4 420 688.55 | 947 932.65 |
| 12 | 4 420 677.39 | 947 938.47 |
| 13 | 4 420 669.23 | 947 924.18 |
| 14 | 4 420 584.32 | 947 971.01 |
| 15 | 4 420 491.74 | 948 022.06 |
| 16 | 4 420 517.58 | 948 067.22 |
| 17 | 4 420 550.46 | 948 048.96 |
| 18 | 4 420 558.93 | 948 064.37 |
| 19 | 4 420 569.42 | 948 058.73 |
| 20 | 4 420 576.32 | 948 070.78 |
| 21 | 4 420 598.10 | 948 058.81 |
| 22 | 4 420 605.72 | 948 072.91 |
| 23 | 4 420 606.62 | 948 072.40 |
| 24 | 4 420 636.95 | 948 128.04 |
| 25 | 4 420 650.84 | 948 120.52 |
| 26 | 4 420 680.63 | 948 174.86 |

Общая площадь территории, попадающей под развитие, - 53 802,74 кв.м.