**Существенные условия договора о развитии застроенной территории**

**квартала "Прибрежный-3.1" (далее – договор)**

**I. Обязательства застройщика**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **№****п/п** | **Нормативный****правовой акт** | **Условие договора** | **Срок исполнения** | **Ответственность****за неисполнение** |
| 1. | Пункт 3 части 3 статьи 46.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации | 1. Подготовить проект планировки территории и проект межевания территории. Проектируемая территория ограниченна красными линиями улиц 60 лет Октября, Мусы Джалиля, Г.И. Пикмана и пешеходным бульваром Рябиновый. Площадь проектируемой территории составляет 51 269,64 кв.м. Застройщик обязан предусмотреть проектными решениями точки подключения для обеспечения тепловой энергией объектов муниципальной и государственной собственности:- нежилого здания "Спортивный комплекс (Лит. А)" по адресу: г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 2/1;- нежилого здания "Спортивный комплекс "Модуль" для развития адаптивного спорта в городе Нижневартовске" по адресу: г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 1;- нежилого здания "Административное здание городского отдела милиции – 2" по адресу: г. Нижневартовск, ул. 60 лет Октября, д. 22;- нежилого здания "Административно-бытовой корпус" по адресу: г. Нижневартовск, ул. 60 лет Октября, д. 22а.При разработке проекта планировки квартала "Прибрежный-3.1" в проектируемых границах следует установить единую территориальную зону ЖЗ 101 с основными видами разрешенного использования:- многоэтажная жилая застройка (высотная застройка);- дошкольное, начальное и среднее общее образование.Зону застройки многоэтажными жилыми домами (ЖЗ 101) представить следующими объектами капитального строительства:- многоквартирными жилыми домами общей площадью жилых помещений не более 45 тыс.кв.м, этажностью от 9 до 25 этажей с встроенными объектами следующего типа:- детским билдинг-садом общей вместимостью, принятой из расчета по нормативным показателям, но не менее 90 мест; - помещениями спортивного назначения.Предусмотреть объекты общественного обслуживания, встроенные в первые этажи: кабинеты амбулаторно-поликлинического обслуживания, помещения аптеки, банка, детского развлекательного центра, помещения спортивного назначения, объекты торгового и офисного назначения площадью 3 600 кв. м, помещения участкового пункта полиции и жилищно-эксплуатационного участка.В связи с градостроительной значимостью к архитектурному облику объектов жилищного строительства и общественного назначения применить передовые технологии архитектурно-планировочного проектирования.На прилегающей к жилому комплексу территории в системе улично-дорожной сети предусмотреть:- пешеходный бульвар - продолжение бульвара Рябинового в створе улиц 60 лет Октября и Г.И. Пикмана, являющегося территорией общего пользования, исключающей транспортное движение;- обустройство необустроенного участка улицы Мусы Джалиля от 60 лет Октября до существующего участка улицы Г.И. Пикмана.Разместить в границах планировочного квартала стоянки и места для хранения автомобилей, в том числе в границах земельных участков жилых домов из расчета не менее 1,0 машиноместа на одну квартиру (в соответствии с пунктом 11.31 Свода правил "СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*", утвержденного приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 30.12.2016 №1034/пр). Стоянки для легковых автомобилей закрытого типа, встроенные или встроенно-пристроенные к жилым и общественным зданиям (за исключением общеобразовательных и дошкольных образовательных организаций), необходимо предусматривать в соответствии с требованиями Свода правил 118.13330 и Свода правил 54.13330. Допускается отклонение, не превышающее плюс-минус 30% нормативных показателей свода правил.При разработке проекта планировки квартала "Прибрежный-3.1" учесть решения проекта планировки Прибрежной зоны, утвержденного постановлением Главы города Нижневартовска от 11.04.2008 №457.В соответствии с Правилами благоустройства территории города Нижневартовска, утвержденными решением Думы города Нижневартовска от 18.09.2020 №667 (далее - Правила), осуществить:- благоустройство территории с устройством парковочных мест, детских, спортивных и других площадок с покрытиями, определенными Правилами;- архитектурную подсветку фасадов;- единообразное остекление балконов и лоджий;- размещение кондиционеров на фасаде зданий.Конструкции для установки кондиционеров, закрепленные на фасаде должны вписываться в общую концепцию архитектурного решения, создавать ритмичную пластику фасада и быть изготовлены из современных долговечных материалов. В случае решений по установке кондиционеров на балконе или лоджии необходимо предусмотреть выполнение ниши для установки кондиционера и систему водоотведения.2. Обратиться в администрацию города с заявлением о предоставлении земельного(ых) участка(ов), образованного(ых) в границах застроенной территории, без проведения торгов | не позднее 1 года со дня заключения договоране позднее 3 месяцев со дня утверждения проекта планировки территории и проекта межевания территории | односторонний отказ от исполнения договора |
| 2. | Пункт 2 части 3 статьи 46.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации | выплатить администрации города цену права на заключение договора (определяется по результатам аукциона) за вычетом внесенного задатка | не позднее 6 месяцев со дня заключения договора | односторонний отказ от исполнения договора |
| 3. | Пункт 4 части 3 статьи 46.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации | создать либо приобрести, а также передать в муниципальную собственность благоустроенные жилые помещения 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, указанные в таблице. Жилые помещения должны быть расположены в границах города Нижневартовска в завершенных строительством домах капитального исполнения, введенных в эксплуатацию не ранее 2 лет, предшествующих году заключения договора. Предлагаемые жилые помещения должны отвечать следующим требованиям:1. Перепланировки либо переустройства жилых помещений должны быть согласованы в установленном порядке (статья 29 Жилищного кодекса РФ).2. Комнаты в жилых помещениях должны быть изолированы от вспомогательных помещений (коридоры, кухня, ванная комната, туалет, кладовые).3. 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;- 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");- 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) Таблица

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Жилое****помещение** | **Количество****(единиц)** | **Общая площадь** **жилого****помещения,****исключая площадь балконов и лоджий****(кв.м)** |
| Однокомнатная квартира | 1 | не менее 30,9  |
| Двухкомнатная квартира | 5, в том числе:11111 | не менее 39,6не менее 40,2не менее 40,7не менее 41,5не менее 42,8 |
| Трехкомнатная квартира | 6, в том числе:111111 | не менее 51,1не менее 51,6не менее 58,3не менее 59,9не менее 60,2не менее 60,9 |

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, жилые помещения на безвозмездных условиях | не позднее 6 месяцев со дня заключения договора | односторонний отказ от исполнения договора |
| 4. | Пункт 5 части 3 статьи 46.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации | 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.Возмещение за каждое изымаемое жилое помещение определяется в соответствии со статьей 32 Жилищного кодекса Российской Федерации.Возмещение за изымаемые жилые помещения перечисляется застройщиком на счет, указанный администрацией города в договоре | не позднее 3 месяцев со дня направления застройщику администрацией города сведений о рыночной стоимости изымаемых жилых помещений | односторонний отказ от исполнения договора |
| 5. | Пункт 6 части 3, часть 8 статьи 46.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации | осуществить строительство на застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, в соответствии с утвержденным проектом планировки территории | за 6 лет и 6 месяцевсо дня заключения договора | односторонний отказ от исполнения договора; права на предоставленный застройщику земельный участок могут быть прекращеныв соответствии с земельным и гражданским законодательством |
| 6. | Пункты 1, 2 части 4 статьи 46.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации | 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: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 "Прибрежный–3.1".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 90 мест; - кабинеты амбулаторно-поликлинического обслуживания;- помещения аптеки;- помещения банка; - помещения детского развлекательного центра;- помещения спортивного назначения;- объекты торгового и офисного назначения площадью 3 600 кв. м;- помещения участкового пункта полиции;- помещения жилищно-эксплуатационного участка.При этом расчет потребности в объектах социального и коммунально-бытового назначения, встроенных в нежилые первые этажи проектируемых многоквартирных жилых домов квартала "Прибрежный – 3.1", 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. На прилегающей к жилому комплексу территории в системе улично-дорожной сети обустроить:- пешеходный бульвар - продолжение бульвара Рябинового в створе улиц 60 лет Октября и Г.И. Пикмана, являющегося территорией общего пользования, исключающей транспортное движение;- участок улицы Мусы Джалиля от 60 лет Октября до существующего участка улицы Г.И. Пикмана.4. Разместить в границах планировочного квартала стоянки и места для хранения автомобилей, в том числе в границах земельных участков жилых домов из расчета не менее 1,0 машиноместа на одну квартиру (в соответствии с пунктом 11.31 Свода правил "СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*", утвержденного приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 30.12.2016 №1034/пр). Стоянки для легковых автомобилей закрытого типа, встроенные или встроенно-пристроенные к жилым и общественным зданиям (за исключением общеобразовательных и дошкольных образовательных организаций), необходимо предусматривать в соответствии с требованиями Свода правил 118.13330 и Свода правил 54.13330. Допускается отклонение, не превышающее плюс-минус 30% нормативных показателей Свода правил.5. Для жизнеобеспечения существующих жилых домов деревянной застройки до момента их сноса, объектов социально-бытового назначения сохранить существующие сети инженерного обеспечения территории квартала "Прибрежный–3.1" либо обеспечить временными инженерными системами обеспечения до введения в эксплуатацию вновь построенных инженерных сетей.6. На условиях безвозмездной передачи не позднее срока окончания договора передать в муниципальную собственность города внутриквартальные инженерные коммуникации | за 6 лет и 6 месяцевсо дня заключения договора | односторонний отказ от исполнения договора; права на предоставленный застройщику земельный участок могут быть прекращены в соответствии с земельным и гражданским законодательством |
| 7. | Пункт 4 части 4 статьи 46.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации | предоставить в администрацию города обеспечение исполнения договора (по выбору победителя аукциона) в виде:- либо безотзывной банковской гарантии, выданной банком или иной кредитной организацией, на сумму не менее 50% от цены права на заключение договора на срок действия договора;- либо передачи администрации города в залог денежных средств на сумму не менее 50% от цены права на заключение договора на срок действия договора, в том числе в форме вклада (депозита) | в срок не позднее 3 рабочих дней с даты подписания протокола о результатах аукциона | отказ от заключения договора |
| 8. | Часть 4 статьи 46.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации | осуществить снос многоквартирных жилых домов, указанных в пункте 2 приложения 2 к настоящему распоряжению | в течение 1 месяца со дня получения от администрации города уведомления об освобождении многоквартирного жилого дома всеми гражданами, ранее проживавшими в доме |  |
| предоставить администрации города акт обследования, подтверждающий прекращение существования жилого дома, подготовленный кадастровым инженером в установленном действующим законодательством порядке | не позднее 2 месяцев со дня направления администрацией города уведомления об освобождении многоквартирного жилого дома всеми гражданами, ранее проживавшими в доме |
| 9. | Часть 6 статьи 46.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации | 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 |  |  |

**II. Обязательства администрации города**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **№****п/п** | **Нормативный** **правовой акт** | **Условие договора** | **Срок исполнения** | **Ответственность****за неисполнение** |
| 1. | Пункт 7 части 3 статьи 46.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации | утвердить проект планировки территории и проект межевания территории, в отношении которой принято решение о развитии | не позднее 3 месяцев со дня предоставления застройщиком проекта планировки территории и проекта межевания территории, включая процедуру проведения публичных слушаний или общественных обсуждений | односторонний отказ от исполнения договора |
| либо отклонить такую документацию и направить ее на доработку | не позднее 30 календарных дней со дня предоставления застройщиком проекта планировки территории и проекта межевания территории |
| 2. | Пункт 8 части 3 статьи 46.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации | 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 | в 2-месячный срок со дня заключения договора | односторонний отказ от исполнения договора |
| 3. | Пункт 9 части 3 статьи 46.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации | после выполнения застройщиком обязательств по подготовке проекта планировки территории и проекта межевания территории, в отношении которой принято решение о развитии, утверждения администрацией города проекта планировки территории и проекта межевания территории, в отношении которой принято решение о развитии, постановки земельного(ых) участка(ов) на государственный кадастровый учет 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 | 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 | односторонний отказ от исполнения договора |
| 4. | Пункт 3 части 4 статьи 46.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации | осуществить переселение граждан и снос многоквартирных жилых домов, указанных в пункте 1 приложения 2 к настоящему распоряжению | в срок, предусмотренноймуниципальной программой "Обеспечение доступным и комфортным жильем жителей города Нижневартовска в 2018 - 2025 годах и на период до 2030 года", утвержденноймуниципальным правовым актом | штраф в размере 2% от цены права на заключение договора в течение 30 дней со дня получения требования об уплате штрафа |
| 5. | Часть 4 статьи 46.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации | выплатить возмещение за изымаемые жилые помещения или по заявлению граждан приобрести жилые помещения для переселения граждан из многоквартирных жилых домов, указанных в пункте 2 приложения 2 к настоящему распоряжению;переселить граждан из многоквартирных жилых домов, указанных в пункте 2 приложения 2 к настоящему распоряжению | 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 договораи возмещения за изымаемые жилые помещения | штраф в размере 2% от цены права на заключение договора в течение 30 дней со дня получения требования об уплате штрафа |