**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 договора  не 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:  1  1  1  1  1 | не менее 39,6  не менее 40,2  не менее 40,7  не менее 41,5  не менее 42,8 | | Трехкомнатная квартира | 6, в том числе:  1  1  1  1  1  1 | не менее 51,1  не менее 51,6  не менее 58,3  не менее 59,9  не менее 60,2  не 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 месяцев  со дня заключения договора | односторонний  отказ  от исполнения  договора; права  на предоставленный застройщику  земельный участок могут быть  прекращены  в 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 месяцев  со 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,  предусмотренной  муниципальной программой "Обеспечение доступным и комфортным жильем жителей города Нижневартовска в 2018 - 2025 годах и на период до 2030 года", утвержденной  муниципальным 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 договора  и 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 |