**Существенные условия**

**договора о развитии застроенной территории части 10В микрорайона (МЖК)**

**I. Обязательства Застройщика**

1.1. Застройщик обязан в срок не позднее 4 месяцев со дня заключения договора о развитии застроенной территории части 10В микрорайона (МЖК) подготовить проект планировки территории с разбивкой по этапам строительства, включая проект межевания, на площадь проектируемой территории, ограниченной красными линиями улиц Зимней и Интернациональной и границами земельных участков с кадастровыми номерами 86:11:0102010:63, 86:11:0102010:1, площадью 51 700 кв.м.

В границах проектируемой территории расположены земельные участки с кадастровыми номерами:

86:11:0102010:10 – под здание насосной канализационной станции (КНС);

86:11:0102010:11 – под распределительный пункт жилья - 11 (РПЖ-11);

86:11:0102010:12 – под здание существующего магазина;

86:11:0102010:6 – под строящийся объект торгового назначения;

86:11:0102010:89 – под размещение БКТП-10В/6.

Площадь этих участков не включается в границы формируемого земельного участка под развитие застроенной территории, и в их границах следует сохранить существующие объекты для учета жизнеобеспечения проектируемого жилого комплекса.

При разработке проекта планировки части 10В микрорайона (МЖК) в проектируемых границах следует установить единую территориальную зону ЖЗ 101 с основными видами разрешенного использования:

- многоэтажная жилая застройка (высотная застройка);

- спорт;

- обслуживание автотранспорта

с возможностью использования решениями проекта планировки территории условно разрешенных видов и параметров использования объектов капитального строительства:

- среднеэтажная жилая застройка;

- общественное управление;

- банковская и страховая деятельность;

- бытовое обслуживание.

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;

- детским билдинг - садом на 75 – 100 мест в зависимости от расчетной потребности;

- надземными автостоянками из расчета не менее 1,2 машиноместа на одну квартиру в соответствии с требованиями п. 11.31СП 118.13330 (допускается отклонение, не превышающее плюс-минус 30% нормативного показателя) (устройство парковочных мест выполнить со стороны красной линии улицы Интернациональной);

- встроенно-пристроенными со стороны красных линий улиц помещениями общественного обслуживания жилой застройки: амбулаторно-поликлинические кабинеты, аптеки, банка, участкового пункта полиции, ЖКХ, торгового и офисного назначения, клубного назначения (площадь таких помещений не должна составлять более 15% от общей площади жилого дома).

Встроенные помещения общественного назначения предусмотреть со стороны красных линий улицы Зимней, ориентированных в северо-западном и северо-восточном направлениях.

При проектировании жилого комплекса учесть решения проекта планировки и проекта межевания территории 10В микрорайона, утвержденного постановлением администрации города от 06.07.2017 №996.

1.2. В срок не позднее 3-х рабочих дней с даты подписания протокола о результатах аукциона предоставить в администрацию города обеспечение исполнения договора о развитии застроенной территории части 10В микрорайона (МЖК) *(по выбору победителя аукциона)* в виде:

- либо безотзывной банковской гарантии, выданной банком или иной кредитной организацией, на сумму не менее **10%** от цены контракта на срок действия договора;

- либо передачи администрации города в залог денежных средств на сумму не менее **10%** от цены контракта на срок действия договора, в том числе в форме вклада (депозита).

1.3. Застройщик обязан в срок не позднее 1 года со дня заключения договора о развитии застроенной территории части 10В микрорайона (МЖК) создать либо приобрести благоустроенные жилые помещения в домах не старше 1 (одного) года на дату их передачи в муниципальную собственность 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 (таблица).

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Жилое помещение** | **Количество** | **Общая площадь**  **жилого помещения,**  **(исключая площадь балконов и лоджий)** |  |
| Однокомнатная квартира | 1 | не менее 37 кв.м |  |
| Двухкомнатная квартира | 3 | не менее 53 кв.м |  |
| Трехкомнатная квартира | 1 | не менее 69 кв.м |  |

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.

В течение 30 дней со дня создания либо приобретения каждого жилого помещения (жилых помещений) для переселения граждан застройщик передает в муниципальную собственность города указанные в таблице настоящего пункта жилые помещения на безвозмездных условиях.

1.4. Обеспечение исполнения застройщиком обязательств, предусмотренных пунктом 1.3 настоящего раздела, осуществляется путем перечисления не позднее 2 месяцев с даты заключения договора на счет администрации города денежных средств в размере 10% от права на заключение договора о развитии застроенной территории части 10В микрорайона (МЖК). Данные денежные средства не могут использоваться застройщиком до исполнения всех обязательств по договору и могут быть использованы администрацией города в случае неисполнения застройщиком обязательств, предусмотренных пунктом 1.3 настоящего раздела, либо неисполнения им обязательств в указанный срок. Денежные средства могут использоваться администрацией города только в целях приобретения или создания жилых помещений для переселения граждан из жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма, договорам найма специализированного жилого помещения.

1.5. Застройщик обязан в срок не позднее 3 лет со дня заключения договора о развитии застроенной территории части 10В микрорайона (МЖК) уплатить выкупную цену, равную рыночной стоимости изымаемых жилых помещений на день их изъятия, за изымаемые на основании постановления администрации города в соответствии с жилищным законодательством Российской Федерации жилые помещения в многоквартирных домах, подлежащих сносу, принадлежащие на праве собственности гражданам.

Выкупная цена за изымаемые жилые помещения уплачивается застройщиком в следующие сроки:

- 35% общей выкупной цены за изымаемые жилые помещения уплачивается в течение 11 месяцев с даты издания администрацией города постановления об изъятии жилых помещений;

- 65% - в течение оставшегося периода времени следующими платежами:

35% - не позднее 2 лет с даты заключения договора;

30% - не позднее 3 лет с даты заключения договора.

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

Выкупная цена за изымаемые жилые помещения перечисляется застройщиком на счет, указанный администрацией города в договоре о развитии застроенной территории части 10В микрорайона (МЖК).

1.6. Застройщик обязан в 7-летний срок осуществить строительство на застроенной территории части 10В микрорайона (МЖК), в отношении которой принято решение о развитии, в соответствии с утвержденным проектом планировки территории.

1.7. Застройщик обязан в 7-летний срок со дня заключения договора о развитии застроенной территории части 10В микрорайона (МЖК) 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:

1.7.1. Осуществить строительство внутриквартальных инженерных коммуникаций с учетом потребности в объектах инженерной инфраструктуры с расчетными расходами. Расчетные расходы принять в соответствии с проектом застройки территории части 10В микрорайона (МЖК).

1.7.2. Осуществить строительство следующих объектов социального и коммунально-бытового назначения, встроенных в жилые здания со стороны красных линий улиц:

- детский билдинг-сад общей вместимостью, принятой из расчета по нормативным показателям, на 75 - 100 мест;

- участковый пункт полиции;

- помещения жилищно-эксплуатационного участка;

- помещения спортивного назначения;

- кабинеты амбулаторно-поликлинического обслуживания; помещения аптеки, банка, детского развлекательного центра;

- объекты торгового и офисного назначения.

При этом расчет потребности в объектах социального и коммунально-бытового назначения, встроенных в нежилые первые этажи проектируемых многоквартирных жилых домов части территории 10В микрорайона (МЖК), определяется документацией по планировке территории в соответствии с расчетными показателями в сфере социального и коммунально-бытового обеспечения Региональных нормативов градостроительного проектирования Ханты-Мансийского автономного округа - Югры, утвержденных постановлением Правительства Ханты-Мансийского автономного округа - Югры от 29.12.2014 №534-п.

1.7.3. Разместить в границах планировочного квартала стоянки и места для хранения автомобилей, в том числе в границах земельных участков жилых домов из расчета не менее 1,2 машиноместа на одну квартиру (в соответствии с пунктом 11.31 Свода правил СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» в редакции от 30.12.2016). Со стороны ул. Интернациональной в соответствии с нормативной обеспеченностью развивающейся территории за счет собственных средств либо в соответствии с пунктом 7 статьи 46.5 Градостроительного кодекса РФ предусмотреть устройство надземных автостоянок. 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 СП 118.13330 и СП 54.13330. Допускается отклонение, не превышающее плюс-минус 30% нормативных показателей СП.

1.7.4. Для жизнеобеспечения существующих жилых домов до момента их сноса, объектов социально-бытового назначения сохранить существующие сети инженерного обеспечения территории части 10В микрорайона (МЖК) либо обеспечить временными инженерными системами обеспечения до введения в эксплуатацию вновь построенных инженерных сетей.

1.8. Застройщик обязан на условиях безвозмездной передачи не позднее срока окончания договора о развитии застроенной территории части 10В микрорайона (МЖК) передать в муниципальную собственность города объекты, указанные в подпункте 1.7.1 пункта 1.7 настоящего раздела.

1.9. Снос многоквартирных домов, указанных в пункте 2 приложения 3 к извещению о проведении аукциона, производится застройщиком в течение 1 месяца со дня представления администрацией города письменной заявки о сносе дома в связи с его освобождением всеми гражданами, ранее проживавшими в доме.

1.10. Застройщик обязан выплатить администрации города цену предмета аукциона (определяется по результатам аукциона) за вычетом внесенного задатка в течение 3 лет в следующем порядке:

- 35% общей цены предмета аукциона уплачивается в течение 11 месяцев с даты заключения договора;

- 65% - в течение оставшегося периода времени следующими платежами:

35% - не позднее 2 лет с даты заключения договора;

30% - не позднее 3 лет с даты заключения договора.

**II. Обязательства администрации города**

2.1. Администрация города обязана утвердить проект планировки территории, включая проект межевания застроенной территории части 10В микрорайона (МЖК), в отношении которой принято решение о развитии, в срок не позднее 2 месяцев со дня его предоставления застройщиком.

2.2. Администрация города обязана в 2-месячный срок со дня заключения договора о развитии застроенной территории части 10В микрорайона (МЖК) принять в установленном порядке решение об изъятии путем выкупа жилых помещений в многоквартирных домах, подлежащих сносу и расположенных на застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии.

2.3. Администрация города обязана после выполнения застройщиком обязательств, предусмотренных пунктом 1.1 раздела I настоящего приложения, не позднее 4 месяцев со дня выполнения указанных обязательств, 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.

2.4. Администрация города обязана в сроки, предусмотренные муниципальной программой «Обеспечение доступным и комфортным жильем жителей города Нижневартовска в 2018 - 2025 годах и на период до 2030 года», осуществить снос многоквартирных домов, указанных в пункте 1 приложения 3 к извещению о проведении аукциона.

2.5. Администрация города обязана осуществить строительство магистральных сетей инженерно-технического обеспечения на территориях общего пользования в системе улично – дорожной сети.