**Проект**

**ДОГОВОР**

**о развитии застроенной территории города**

г. Нижневартовск «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2018 г.

**Администрация города Нижневартовска**, представляемая департаментом муниципальной собственности и земельных ресурсов, в лице заместителя главы города, директора департамента Шиловой Татьяны Александровны, действующего на основании Положения о департаменте, именуемая в дальнейшем «Администрация города», с одной стороны, и\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в лице\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего (ей) на основании \_\_\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «Застройщик», а вместе именуемые «Стороны», заключили договор о нижеследующем:

**I. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. В соответствии с настоящим договором о развитии застроенной территории города 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 подпунктами 3.1.1 - 3.1.8 пункта 3.1 настоящего договора, а Администрация города обязуется создать необходимые условия для выполнения Застройщиком обязательств в соответствии с подпунктами 3.2.1 - 3.2.4 пункта 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 15.05.2018 №638-р «О проведении 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 «\_\_\_».\_\_\_\_\_\_\_\_\_2018 года.

1.3. Цена права на заключение настоящего договора, установленная по результатам открытого аукциона, состоявшегося «\_\_\_».\_\_\_\_\_\_\_\_\_2018 года, составляет \_\_\_\_\_\_\_\_ рублей. Задаток, внесенный Застройщиком до проведения аукциона в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей, засчитывается в цену права на заключение настоящего договора.

Застройщик вносит Администрации города сумму в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей, за вычетом внесенного задатка, в течение 5-ти лет с даты заключения настоящего договора с уплатой данной суммы в следующие периоды:

- \_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей, что составляет 20% от указанной во втором абзаце настоящего пункта договора суммы, в течение 11 месяцев с даты заключения настоящего договора;

- \_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей, что составляет 80% от указанной во втором абзаце настоящего пункта договора суммы, в течении оставшегося времени, равными платежами в следующем порядке:

20% - не позднее 2 лет с даты заключения настоящего договора;

20% - не позднее 3 лет с даты заключения настоящего договора;

20% - не позднее 4 лет с даты заключения настоящего договора;

20% - не позднее 5 лет с даты заключения настоящего договора.

1.4. Договор заключен на срок 7 лет.

**II. СВЕДЕНИЯ О ЗАСТРОЕННОЙ ТЕРРИТОРИИ ГОРОДА**

2.1. Территория, в отношении которой принято решение о развитии, расположена на земельном участке площадью 53 802 кв.м, в квартале «Б», ограничена красными линиями улиц Ленина, Чапаева, Таежной и границами земельных участков с кадастровыми номерами 86:11:0101013:568, 86:11:0101013:571 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** | **Наименование улицы** | **Номер дома** | **Сведения о признании аварийными и подлежащими сносу** | **Сторона, осуществляющая снос** |
| 1. | Таежная | 25в | Аварийным не признан | Администрация города |
| 2. | Таежная | 27а | Аварийным не признан | Администрация города |
| 3. | Таежная | 29а | Постановление администрации города от 04.04.2018 №467 | Администрация города |
| 4. | Таежная | 59 | Постановление администрации города от 04.04.2018 №467 | Администрация города |
| 5. | Чапаева | 16 | Аварийным не признан | Администрация города |
| 6 | Чапаева | 16а | Постановление администрации города от 04.04.2018 №467 | Администрация города |
| 7 | Чапаева | 20 | Аварийным не признан | Администрация города |
| 8 | Таежная | 27б | Аварийным не признан | Застройщик |
| 9 | Таежная | 31 | Аварийным не признан | Застройщик |
| 10 | Таежная | 31а | Аварийным не признан | Застройщик |
| 11 | Чапаева | 18а | Аварийным не признан | Застройщик |
| 12 | Чапаева | 18в | Аварийным не признан | Застройщик |
| 13 | Чапаева | 18г | Аварийным не признан | Застройщик |

**III. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН**

3.1. Обязательства Застройщика, являющиеся существенными условиями по настоящему договору, указываются в подпунктах 3.1.1 – 3.1.8 пункта 3.1 настоящего договора.

3.1.1. Застройщик обязан в срок не позднее 1 года со дня заключения договора о развитии застроенной территории квартала «Б» подготовить проект планировки территории с разбивкой по этапам строительства, включая проект межевания застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии.

При разработке проекта планировки квартала «Б»:

- на проектируемой территории разместить объект «Дворец бракосочетания» с устройством сквера для проведения торжественных мероприятий, определить границы земельного участка под указанным объектом. В границах земельного участка размещения Дворца бракосочетания предусмотреть место для установки произведения монументально-декоративного искусства, олицетворяющего символ семьи (например, скульптура Петру и Февронии);

- в системе улично-дорожной сети дать предложения по устройству:

* автомобильных парковок на территориях общего пользования;
* надземного перехода, имеющего высокохудожественный образ и пластику конструктивных решений, в створе пешеходного бульвара Рябинового через улицу Ленина.

3.1.2. Застройщик обязан в срок не позднее 5 лет со дня заключения договора о развитии застроенной территории квартала «Б» создать либо приобрести благоустроенные жилые помещения, указанные в таблице 2:

Таблица 2

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Жилое помещение** | **Количество** | **Общая площадь**  **жилого помещения**  **(исключая площадь балконов и лоджий)** |  |
| Однокомнатная квартира | 6 | не менее 33 кв.м |  |
| Двухкомнатная квартира | 10 | не менее 47 кв.м |  |
| Трехкомнатная квартира | 12 | не менее 57 кв.м |  |
| Комната в 3-комнатной квартире | 2 | не менее 18 кв.м | , |

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.

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 2 настоящего пункта жилые помещения на безвозмездных условиях.

3.1.3. Обеспечение исполнения Застройщиком обязательств, предусмотренных подпунктом 3.1.2 пункта 3.1 настоящего договора, осуществляется путем перечисления на счет администрации города денежных средств в размере 5% от права на заключение договора о развитии застроенной территории квартала «Б». 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 подпунктом 3.1.2 пункта 3.1 настоящего договора, 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.

3.1.4. Застройщик обязан в срок не позднее 5 лет со дня заключения договора о развитии застроенной территории квартала «Б» 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:

- 20% общей выкупной цены за изымаемые жилые помещения уплачивается в течение 11 месяцев с даты издания администрацией города постановления об изъятии жилых помещений;

- 80% - в течение оставшегося периода времени, равными платежами, а именно:

20% - не позднее 2 лет с даты заключения договора;

20% - не позднее 3 лет с даты заключения договора;

20% - не позднее 4 лет с даты заключения договора;

20% - не позднее 5 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 расчетный счет 40101810900000010001 в РКЦ г. Ханты-Мансийска, КБК 04011705040040000180, БИК 047169000, ОКТМО 71875000, получатель: ИНН 8603032896, КПП 860301001, УФК по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре (администрация города Нижневартовска, л/с 04873030470).

3.1.5. Застройщик обязан в 7-летний срок осуществить строительство на застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, в соответствии с утвержденным проектом планировки территории.

3.1.6. Застройщик обязан в 7-летний срок со дня заключения договора о развитии застроенной территории квартала «Б» 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:

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

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

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

- участкового пункта полиции;

- помещений жилищно-эксплуатационного участка;

- помещений спортивного назначения;

- кабинетов амбулаторно-поликлинического обслуживания; помещений аптеки, банка, детского развлекательного центра;

- объектов торгового и офисного 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 Региональных нормативов градостроительного проектирования Ханты-Мансийского автономного округа - Югры, утвержденных приказом Департамента строительства Ханты-Мансийского автономного округа - Югры от 26.02.2009 №31-НП.

3.1.6.3. Осуществить строительство системы улично-дорожной сети:

- пешеходного бульвара, являющегося продолжением бульвара Рябинового в створе улиц Таежной и Ленина, размещаемого в границах красных линий, являющегося территорией общего пользования, исключающего транспортное движение, с полным комплексом благоустройства и озеленения. Направление бульвара задать с возможностью продолжения его устройства в направлении православного храма, планируемого к размещению в 8А микрорайоне (квартал А).

3.1.6.4. Разместить в границах планировочного квартала стоянки и места для хранения автомобилей, в том числе в границах земельных участков жилых домов из расчета не менее 1,2 машиноместа на одну квартиру (в соответствии с п. 11.31 Свода правил СП 42.13330.2016 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений" в редакции от 30.12.2016). 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.

3.1.6.5. 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.

3.1.7. Застройщик обязан на условиях безвозмездной передачи, не позднее срока окончания договора о развитии застроенной территории квартала «Б», передать в муниципальную собственность города объекты, указанные в подпункте 3.1.6.1 пункта 3.1 настоящего договора (внутриквартальные инженерные коммуникации).

3.1.8. Снос многоквартирных домов, указанных в строках 8-13 таблицы 1 пункта 2.2 настоящего договора, производится Застройщиком в течение 1 месяца со дня предоставления Администрацией города письменной заявки о сносе дома в связи с его освобождением всеми гражданами, ранее проживавшими в доме.

3.2. Обязательства Администрации города.

3.2.1. Администрация города обязана утвердить проект планировки территории, включая проект межевания застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, в срок не позднее 2 месяцев со дня его предоставления Застройщиком.

3.2.2. Администрация города обязана в 2-месячный срок со дня заключения настоящего договора 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.

3.2.3. Администрация города обязана после выполнения Застройщиком обязательств, предусмотренных подпунктом 3.1.1 пункта 3.1 договора, 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.

3.2.4. Администрация города обязана в сроки, предусмотренные муниципальной программой «Переселение граждан из жилых помещений, непригодных для проживания, в городе Нижневартовске в 2015-2020 годах», осуществить снос многоквартирных домов, указанных в строках 1-7 таблицы 1 пункта 2.2 настоящего договора.

**IV. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

4.1. За неисполнение в срок обязательств, предусмотренных подпунктом 3.1.1 пункта 3.1 настоящего договора, Застройщик уплачивает штраф в размере 2% от цены права на заключение настоящего договора, указанной в пункте 1.3 настоящего договора.

4.2. За неисполнение в срок обязательств, предусмотренных подпунктами 3.1.2, 3.1.4 пункта 3.1 настоящего договора, Застройщик уплачивает штраф в размере 2% от цены права на заключение настоящего договора, указанной в пункте 1.3 настоящего договора.

4.3. За неисполнение обязательств, предусмотренных подпунктами 3.2.3, 3.2.4 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.

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

- неисполнения Застройщиком обязательств, предусмотренных подпунктами 3.1.2 - 3.1.4 пункта 3.1 настоящего договора;

- неисполнения Застройщиком или новым правообладателем земельных участков (пункт 5.2 настоящего договора) обязательств, предусмотренных подпунктами 3.1.6 - 3.1.8 пункта 3.1 настоящего договора.

4.5. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора в случае неисполнения Администрацией города обязательств, предусмотренных подпунктами 3.2.1 - 3.2.4 пункта 3.2 настоящего договора.

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

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

**V. ДРУГИЕ УСЛОВИЯ**

5.1. 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.

5.2. При переходе прав на предоставленный(ые) в соответствии с подпунктом 3.2.3 пункта 3.2 настоящего договора земельный(ые) участок(ки) к новому(ым) правообладателю(ям) переходят обязанности по выполнению требований, предусмотренных подпунктами 3.1.6 - 3.1.8 пункта 3.1 настоящего договора, которые определяют обязательства Застройщика, подлежащие выполнению после предоставления указанных земельных участков.

5.3. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Застройщиком обязательств, предусмотренных подпунктом 3.1.6 пункта 3.1 настоящего договора, а также обязательств, предусмотренных подпунктом 3.1.5 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.

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

5.5. 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