**Существенные условия договора о развитии застроенной территории квартала "Б" (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, 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, 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, участковоым 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.  2. Обратиться в администрацию города с заявлением о предоставлении земельного(ых) участка (ов), образованного(ых) в границах застроенной территории, без проведения торгов | не позднее 3 месяцев со дня заключения договора  не позднее 3 месяцев с момента 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 1 года, предшествующего 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;  - 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").  Таблица   |  |  |  | | --- | --- | --- | | **Жилое**  **помещение** | **Количество**  **(единиц)** | **Общая площадь**  **жилого**  **помещения,**  **исключая площадь балконов и лоджий**  **(кв.м)** | | Однокомнатная квартира | 3, в том числе:  1  1  1 | не менее 27,3  не менее 28,0  не менее 38,7 | | Двухкомнатная квартира | 1 | не менее 42,3 |   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 застройщиком.  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 4 года 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 "Б".  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. 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.  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.  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.  6. На условиях безвозмездной передачи не позднее срока окончания договора передать в муниципальную собственность города внутриквартальные инженерные коммуникации | за 4 года 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 20% от цены права на заключение договора на срок действия договора;  - либо передачи администрации города в залог денежных средств на сумму не менее 20% 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 многоквартирного жилого дома, указанного в пункте 2 приложения 3 к настоящему извещению о проведении аукциона;  предоставить администрации города акт обследования, подтверждающий прекращение существования жилого дома, подготовленный кадастровым инженером в установленном действующим законодательством порядке | в течение 1 месяца со дня получения от администрации города уведомления об освобождении многоквартирного жилого дома всеми гражданами, ранее проживавшими в доме;  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 застроенной территории и проект межевания застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии,  либо отклонить такую документацию и направить ее на доработку | не позднее 3 месяцев со дня предоставления застройщиком проекта планировки застроенной территории и проекта межевания застроенной территории, включая процедуру проведения публичных слушаний или общественных обсуждений  не позднее 30 календарных дней со дня предоставления застройщиком проекта планировки застроенной территории и проекта межевания застроенной территории | односторонний отказ от исполнения договора |
| 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 застроенной территории и проекта межевания застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, утверждения администрацией города проекта планировки застроенной территории и проекта межевания застроенной 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 снос многоквартирных жилых домов, указанных в пункте 1 приложения 3 к настоящему извещению о проведении аукциона | не позднее 01.08.2024 | 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 многоквартирного жилого дома, указанного в пункте 2 приложения 3 к настоящему извещению о проведении аукциона;  переселить граждан из многоквартирного жилого дома, указанного в пункте 2 приложения 3 к настоящему извещению о проведении аукциона | 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 |