

Договор о комплексном развитии незастроенной территории жилой зоны

г. Петрозаводск

«__» ____ 20__ года

Администрация Прионежского муниципального района, именуемая в дальнейшем «Заказчик», в лице Главы Администрации Шемета Григория Николаевича, действующего на основании Устава Прионежского муниципального района, с одной стороны, и _____, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице _____, действующего на основании _____, с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», в соответствии с протоколом от __ № __ о результатах конкурса на право заключения договора о комплексном развитии незастроенной территории жилой зоны комплексной застройки (Ж1) квартала 10:20:0064702, реестровый номер территориальной зоны 10:20-7.4, площадью 93825+/-107 кв.м, заключили настоящий договор (далее – Договор) в целях реализации решения о комплексном развитии незастроенной территории жилой зоны комплексной застройки, утвержденного Постановлением Администрации Прионежского муниципального района от 15.03.2023 № 210 «О принятии решения о комплексном развитии незастроенной территории жилой зоны комплексной застройки», и в соответствии со ст.ст. 68, 69 Градостроительного кодекса Российской Федерации о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Предметом Договора является комплексное развитие незастроенной территории жилой зоны комплексной застройки (Ж1) квартала 10:20:0064702, реестровый номер территориальной зоны 10:20-7.4, площадью 93825+/-107 кв.м) (далее – территория комплексного развития).

В соответствии с Правилами землепользования и застройки Деревянского сельского поселения, утвержденными Решением Совета Прионежского муниципального района от 17.12.2020 № 7, территория, подлежащая комплексному развитию, находится в жилой зоне комплексной застройки (Ж1).

Границы территории комплексного развития определяются по координатам характерных точек границ территории.

Обозначение характерных точек	Координаты	
	X	Y
1	326651,03	1537091,14
2	326636,21	1537123,54
3	326635,72	1537124,77
4	326620,21	1537164,07
5	326620,56	1537179,3
6	326621,06	1537201,53
7	326625,39	1537223,66
8	326653,59	1537234,07
9	326676,74	1537242,62
10	326691,87	1537254,32
11	326706,42	1537259,03
12	326729,17	1537266,41
13	326750,68	1537273,38
14	326757,05	1537275,44
15	326625,65	1537331,97

16	326594,91	1537357,96
17	326598,28	1537364,74
18	326572,44	1537368,54
19	326522,19	1537383,38
20	326488,68	1537384,48
21	326479,89	1537387,5
22	326470,56	1537393,81
23	326424,14	1537411,94
24	326399,98	1537424,3
25	326358,71	1537419,75
26	326338,91	1537421,7
27	326317,15	1537423,63
28	326312,51	1537387,51
29	326300,52	1537360,06
30	326297,32	1537335,55
31	326294,77	1537312
32	326292,43	1537268,28
33	326291,46	1537257,66
34	326284,18	1537248,4
35	326287,44	1537199,06
36	326316,01	1537176,49
37	326321,12	1537169,21
38	326321,24	1537158,16
39	326345,11	1537150,67
40	326566,6	1537109,74
41	326576,16	1537116,65
1	326651,03	1537091,14

Схема границ территории комплексного развития представлена в Приложении № 1 к Договору.

Договор заключается в отношении всей территории комплексного развития.

1.2. Перечень объектов капитального строительства, подлежащих строительству, определяется утвержденной документацией по планировке территории, в отношении которой принято решение о комплексном развитии территории, и планом-графиком реализации комплексного развития незастроенной территории.

1.4. Перечень выполняемых Застройщиком видов работ по благоустройству территории комплексного развития и сроки их выполнения определяются в соответствии с Приложением № 2 к Договору.

1.5. Минимальный объем финансирования работ, подлежащих выполнению в рамках Договора, лицом, заключившим Договор, составляет не менее 250 729 600 (двести пятьдесят миллионов семьсот двадцать девять тысяч шестьсот) рублей 00 копеек.

2. Цена права на заключение Договора о комплексном развитии территории

2.1. Цена права на заключение Договора в соответствии с протоколом о результатах торгов от «__» _____ 20__ г. составляет _____ (_____) рублей.

2.2. «Застройщик» производит полную оплату права на заключение Договора в размере, установленном в пункте 2.1 Договора, с учетом внесенного задатка. Внесенный задаток засчитывается в счет предложенной им цены указанного права. Оплата права на заключение Договора должна быть внесена на расчетный счет Заказчика не позднее дня истечения срока, установленного для заключения Договора.

2.3. Уплата цены права на заключение Договора считается произведенной со дня поступления денежных средств на счет, указанный в извещении о проведении торгов.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. «Застройщик» обязуется:

3.1.1. В срок, не превышающий 90 (девяносто) рабочих дней со дня заключения Договора, подготовить и представить Заказчику на утверждение документацию по планировке территории комплексного развития в составе проекта планировки территории и проекта межевания территории, в которой в обязательном порядке предусмотреть:

- 1) Объем жилищного строительства в размере не менее 6 400 кв.м, из которого не более 50% может составлять блокированная жилая застройка.
- 2) При строительстве жилых домов необходимо использовать домокомплекты из дерева;
- 3) Водоснабжение – в соответствии со степенью благоустройства населенного пункта;
- 4) Водоотведение – в соответствии со степенью благоустройства населенного пункта;
- 5) Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне;
- 6) Уличное освещение;
- 7) Площадки для населения, в том числе:
 - а) для отдыха взрослого населения;
 - б) для игр детей;
 - в) спортивные.
- 8) Места (площадки) накопления ТКО и КГО в соответствии с установленными законодательством требованиями;
- 9) Улично-дорожная сеть (дорога 4 категории) (в т.ч. наличие подъездных путей к земельным участкам с двух сторон: с трассы (через ул. Пионерскую) и со стороны въезда из г. Петрозаводска в населенный пункт);
- 10) Магазин.

В случае, если по результатам проверки представленной на утверждение документации по планировке территории, будет принято решение об отклонении ее и о направлении на доработку, представить доработанную документацию по планировке территории в течение 20 (двадцать) рабочих дней с даты направления ее на доработку.

3.1.2. Определить этапы реализации решения о комплексном развитии незастроенной территории и согласовать их с Заказчиком в соответствии с документацией по планировке территории в границах территории комплексного развития.

3.1.3. В срок, не превышающий 5 (пять) рабочих дней с даты утверждения документации по планировке территории в целях определения содержания и последовательности этапов реализации решения о комплексном развитии незастроенной территории, представить на рассмотрение Заказчику:

- план-график реализации комплексного развития незастроенной территории;
- план-график благоустройства развиваемой территории.

Срок установления Сторонами Договора указанных в настоящем подпункте планов-графиков составляет не позднее 30 (тридцать) рабочих дней с даты утверждения документации по планировке территории. После установления планы-графики, указанные в настоящем подпункте, подлежат включению в Договор дополнительным соглашением к Договору.

3.1.4. Исполнять обязательства по реализации этапов решения о комплексном развитии незастроенной территории в сроки, установленные Договором.

Исполнение обязательств, определенных Договором, оформляется актами, в соответствии с Приложением № 3 к Договору.

3.1.5. Осуществить строительство объектов капитального строительства в границах территории комплексного развития в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории, определенные на основании этой документации этапы и максимальные сроки осуществления строительства объектов капитального строительства.

Максимальный срок выполнения данного обязательства: до окончания срока действия Договора.

3.1.6. Осуществить за свой счет образование земельных участков, находящихся в границах территории комплексного развития в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории, а также проведение государственного кадастрового учета таких земельных участков.

Максимальный срок выполнения данного обязательства: до окончания срока действия Договора.

3.1.7. Осуществить самостоятельно оформление прав на земельные участки, расположенные в границах территории комплексного развития.

Максимальный срок выполнения данного обязательства: до окончания срока действия Договора.

3.1.8. В случае необходимости сноса существующих зеленых насаждений, находящихся в границах территории комплексного развития, получить разрешение на снос зеленых насаждений.

3.1.9. Один раз в полугодие предоставлять Заказчику информацию и отчетность о реализации Договора, о выполнении обязательств, предусмотренных Договором.

Информацию и отчетность за первое полугодие предоставлять не позднее 15 июля следующего за отчетным периодом, за второе полугодие не позднее 15 января следующего за отчетным периодом, в соответствии с Приложением № 5 к Договору.

3.1.10. Исполнять условия Договора соответствующие конкурсным предложениям, указанным в Приложении № 4 к Договору.

3.1.11. Самостоятельно получить и оплатить подключение (технологическое присоединение) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

3.1.12. Передать в собственность Заказчику объекты инженерной инфраструктуры: станцию водоподготовки, скважины, внутренние сети.

3.2. Застройщик вправе:

3.2.1. Обращаться в адрес Министерства земельных и имущественных отношений Республики Карелия о предоставлении земельных участков без проведения торгов в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации для строительства в границах территории комплексного развития;

3.2.2. Обращаться в адрес Заказчика с заявлением о выдаче градостроительного плана земельного участка, о выдаче разрешения на строительство;

3.2.3. Привлекать к исполнению Договора иное лицо (лиц) с возложением на него обязательств по выполнению определенного вида или отдельных этапов работ либо по финансированию затрат, связанных с исполнением Договора. За действия (бездействие) привлеченного лица (лиц) Застройщик отвечает, как за свои собственные действия (бездействие).

3.2.4. Передать предоставленный Застройщику для целей комплексного развития незастроенной территории земельный участок или его часть в субаренду привлеченному к исполнению Договора в соответствии с подпунктом 3.2.3 пункта 3.2 раздела 3 Договора лицу или лицам без согласия арендодателя такого земельного участка на срок, не превышающий срок его аренды.

Отказ Застройщика от исполнения Договора влечет прекращение права аренды

земельного участка (земельных участков), предоставленного ему для целей комплексного развития незастроенной территории, а также прекращение субаренды земельного участка (земельных участков) в случае предоставления его (их) или его (их) части в субаренду в соответствии с настоящим подпунктом Договора.

3.2.5. В одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случае отказа или уклонения Заказчика от исполнения обязательств, предусмотренных подпунктами 3.3.1, 3.3.2 пункта 3.3 раздела 3 Договора., а также отказа Министерства имущественных и земельных отношений Республики Карелия в предоставлении земельных участков без проведения торгов в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации для строительства в границах территории комплексного развития.

3.3. Заказчик обязан:

3.3.1. Не позднее чем через 20 (двадцать) рабочих дней со дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний по документации по планировке территории утвердить указанную документацию по планировке территории комплексного развития в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации.

3.3.2. При условии выполнения Застройщиком обязательства, предусмотренного подпунктом 3.1.1 пункта 3.1 раздела 3 Договора, на основании письменного заявления Застройщика, в сроки, установленные действующим законодательством Российской Федерации:

выдать градостроительные планы земельных участков и разрешения на строительство в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации.

3.3.6. Осуществлять контроль за реализацией решения о комплексном развитии незастроенной территории, утвержденного Постановлением Администрации Прионежского муниципального района от 15.03.2023 № 210 «О принятии решения о комплексном развитии незастроенной территории жилой зоны комплексной застройки».

3.3.7. Принять в собственность от Застройщика объекты инженерной инфраструктуры: станцию водоподготовки, скважины, внутренние сети.

3.4. Заказчик вправе:

3.4.1. В одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Застройщиком обязательств, предусмотренных подпунктами 3.1.1, 3.1.4, 3.1.5 пункта 3.1 раздела 3 Договора. При этом право аренды земельного участка, предоставленного для целей комплексного развития незастроенной территории, подлежит досрочному прекращению путем одностороннего отказа от договора аренды такого земельного участка.

3.4.2. Запрашивать у Застройщика информацию и документы, необходимые для осуществления контроля выполнения условий Договора.

4. Обеспечение исполнения обязательств

4.1. Застройщик в качестве способа обеспечения исполнения обязательств по Договору о комплексном развитии незастроенной территории, указанной в пункте 1.1 раздела 1 Договора, обязан обеспечить внесение денежных средств на указанный Заказчиком счет, в размере 5% от цены права на заключение Договора в виде единовременного платежа.

4.2. Договор заключается после предоставления Застройщиком, с которым заключается Договор, обеспечения исполнения обязательств по Договору.

4.3. Заказчик возвращает денежные средства, внесенные в качестве обеспечения обязательств по Договору, в течение 30 (тридцати) рабочих дней с даты исполнения Застройщиком обязательств, предусмотренных Договором.

5. Прочие условия

5.1. Застройщик не в праве передавать свои права и обязанности, предусмотренные Договором, иному лицу.

6. Ответственность сторон за неисполнение или ненадлежащее исполнение договора и разрешение споров

6.1. За неисполнение и (или) ненадлежащее исполнение обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и Договором.

6.2. В случае нарушения Застройщиком в отчетном периоде сроков, предусмотренных подпунктами 3.1.1, 3.1.3, 3.1.9 пункта 3.1 раздела 3 Договора, Застройщик уплачивает Заказчику неустойку (пени) в размере 0,01 % от цены права на заключение Договора, предусмотренной разделом 2 Договора, за каждый день просрочки исполнения каждого обязательства, начиная со дня, следующего после дня истечения сроков, установленных указанными подпунктами Договора, до момента полного исполнения соответствующих обязательств по Договору или до даты расторжения Договора в установленном законом порядке, в течение 10 рабочих дней с даты получения уведомления об уплате неустойки (пени), а также возмещает причиненные убытки в полном размере.

В случае осуществления Застройщиком строительства на территории комплексного развития с нарушением норм градостроительного законодательства Российской Федерации, в том числе без выданного в установленном законом порядке разрешения на строительство, Застройщик уплачивает Заказчику штраф в размере 30% от цены права на заключение Договора, предусмотренной разделом 2 Договора.

6.3. В случае неисполнения Заказчиком обязательств, предусмотренных подпунктами 3.3.1, 3.3.2 пункта 3.3 раздела 3 Договора, Застройщик вправе потребовать возмещения ему убытков, причиненных неисполнением или ненадлежащим исполнением указанных обязательств.

6.4. Все споры, возникающие при исполнении Договора, Стороны разрешают путем переговоров. При недостижении согласования спор может быть передан на рассмотрение в Арбитражный суд Республики Карелия. Претензионный порядок разрешения споров обязателен, срок ответа на претензию - 5 (пять) рабочих дней с момента ее получения контрагентом.

7. Срок действия договора. Условия расторжения договора

7.1. Договор считается заключенным со дня его подписания Сторонами, и скрепления подписей Сторон печатями. Срок действия Договора – 7 (семь) лет с момента заключения.

7.2. Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон. Обязательства считаются прекращенными с момента заключения соглашения Сторон о расторжении Договора.

7.3. Сторона – инициатор расторжения Договора направляет другой Стороне Договора уведомление об отказе с указанием причины отказа от исполнения Договора посылным (курьером) или заказным письмом с уведомлением о вручении.

7.4. В случае досрочного расторжения Договора расходы, понесенные одной из Сторон в рамках исполнения условий Договора, другой Стороной не возмещаются.

7.5. Изменение условий Договора в период его действия по соглашению Сторон не допускается, если иное не установлено действующим законодательством, Договором.

8. Обстоятельства непреодолимой силы

8.1. Если иное не предусмотрено действующим законодательством Российской Федерации, Договором, Застройщик, не исполнивший или ненадлежащим образом исполнивший обязательство по Договору при осуществлении предпринимательской деятельности, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов должника, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у должника необходимых денежных средств.

8.2. Действия Сторон в случае наступления событий, указанных в пункте 8.1 Договора, регламентируются действующим законодательством Российской Федерации.

9. Заключительные положения

9.1. Вопросы, не урегулированные Договором, регламентируются действующим законодательством Российской Федерации, законодательством Республики Карелия, муниципальными правовыми актами Прионежского муниципального района.

Если после заключения Договора принят закон, устанавливающий обязательные для Сторон правила иные, чем те, которые действовали при заключении Договора, условия заключенного Договора сохраняют силу, кроме случаев, когда в законе установлено, что его действие распространяется на отношения, возникшие из ранее заключенного Договора.

9.2. Любое уведомление, направленное Сторонами друг другу по Договору, должно быть совершено в письменной форме. Указанное уведомление считается направленным надлежащим образом, если оно доставлено адресату посылным (курьером) либо заказным письмом с уведомлением о вручении.

Обо всех изменениях в платежных и почтовых реквизитах Стороны обязаны извещать друг друга не позднее 10 рабочих дней со дня их изменения. Действия, совершенные по старым адресам и счетам, совершенные до получения уведомлений об их изменении, засчитываются в исполнение обязательств.

9.3. Договор составлен в трех экземплярах, каждый из которых имеет равную юридическую силу.

10. Приложения к Договору

Неотъемлемыми частями Договора являются следующие приложения:

Приложение № 1 - Схема границ территории комплексного развития

Приложение № 2 - Виды работ по благоустройству территории комплексного развития и сроки их выполнения;

Приложение № 3 – Акт об исполнении обязательств, определенных договором о комплексном развитии незастроенной территории жилой застройки;

Приложение № 4 – Конкурсные предложения, установленные решением о проведении торгов;

Приложение № 5 - Отчет о ходе реализации договора о комплексном развитии незастроенной территории жилой зоны;

Приложение № 6 – Протокол о результатах торгов от _____ № _____;

Приложение № 7 – решение о комплексном развитии незастроенной территории, утвержденное Постановлением Администрации Прионежского муниципального района от 15.03.2023 № 210 «О принятии решения о комплексном развитии незастроенной территории жилой зоны комплексной застройки».

11. Реквизиты сторон

ЗАКАЗЧИК:

**Администрация Прионежского
муниципального района**

ЗАСТРОЙЩИК:

РЕКВИЗИТЫ

_____/_____/_____
М.П._____/_____/_____
М. П. (при наличии)Приложение №1
к Договору
от _____ № _____

Схема границ территории комплексного развития

Обозначение характерных точек	Координаты	
	X	Y
1	326651,03	1537091,14
2	326636,21	1537123,54
3	326635,72	1537124,77
4	326620,21	1537164,07
5	326620,56	1537179,3
6	326621,06	1537201,53
7	326625,39	1537223,66
8	326653,59	1537234,07
9	326676,74	1537242,62
10	326691,87	1537254,32
11	326706,42	1537259,03
12	326729,17	1537266,41
13	326750,68	1537273,38
14	326757,05	1537275,44
15	326625,65	1537331,97
16	326594,91	1537357,96
17	326598,28	1537364,74
18	326572,44	1537368,54
19	326522,19	1537383,38
20	326488,68	1537384,48
21	326479,89	1537387,5
22	326470,56	1537393,81
23	326424,14	1537411,94
24	326399,98	1537424,3
25	326358,71	1537419,75
26	326338,91	1537421,7
27	326317,15	1537423,63
28	326312,51	1537387,51
29	326300,52	1537360,06
30	326297,32	1537335,55
31	326294,77	1537312
32	326292,43	1537268,28
33	326291,46	1537257,66
34	326284,18	1537248,4
35	326287,44	1537199,06
36	326316,01	1537176,49
37	326321,12	1537169,21
38	326321,24	1537158,16
39	326345,11	1537150,67
40	326566,6	1537109,74

41	326576,16	1537116,65
1	326651,03	1537091,14

Приложение № 2
к Договору
от ____ № _____

Виды работ по благоустройству территории комплексного развития и сроки их выполнения

Виды работ	Сроки
Устройство и оборудование детских игровых площадок, мест (площадок) накопления твердых коммунальных отходов и крупногабаритных отходов, в границах земельных участков	До окончания срока действия Договора
Устройство проездов, тротуаров, парковочных мест, установка малых архитектурных форм в границах территории, подлежащей комплексному развитию территории	До окончания срока действия Договора
Работы по озеленению (посадка деревьев, кустарников, в границах территории, подлежащей комплексному развитию территории) в соответствии с Правилами благоустройства территории Деревянского сельского поселения	До окончания срока действия Договора

Приложение № 3
к Договору
от ____ № _____

Акт об исполнении обязательств, определенных договором о комплексном развитии незастроенной территории жилой зоны

Во исполнение договора о комплексном развитии незастроенной территории жилой зоны от «__» _____ г. № ____ (далее - Договор) Застройщик сдал, а Администрация приняла следующие выполненные мероприятия (работы):

Наименование мероприятия (работы)	Результат реализации мероприятия (работы)	Примечание

Сдал:

Застройщик:

М.П.

Принял:

Администрация Прионежского муниципального района

М.П.

Конкурсные предложения, установленные решением о проведении торгов

Минимальный объем финансирования работ, подлежащих выполнению в рамках Договора лицом, заключившим Договор	
Наличие у участников конкурса необходимых для исполнения договора о комплексном развитии незастроенной территории финансовых ресурсов, наличие на праве собственности или на ином законном основании оборудования и других материальных ресурсов, наличие специалистов и иных работников определенного уровня квалификации	
Цена права на заключение Договора	

Отчет о ходе реализации договора о комплексном развитии незастроенной территории жилой зоны от «__» _____ г. № _____

№	Наименование мероприятия согласно Графику этапов и мероприятий	Ответственный исполнитель (реквизиты, телефон)	Срок реализации мероприятия в соответствии с Графиком этапов и мероприятий	Фактический срок реализации	Обоснование причины отклонения от Графика этапов и мероприятий (при наличии просрочки)	Предложение по устранению причины отклонения от Графика этапов и мероприятий (при наличии просрочки)	Объем финансирования проведенных работ (накопленным итогом)	Наличие необходимых финансовых ресурсов, оборудования и других материальных ресурсов, специалистов и иных работников определенного уровня квалификации, возникающие проблемы (при наличии) и предложения по устранению проблем
1.								
2.								
3.								
4.								
5.								
...								