**ДОГОВОР
о комплексном развитии территории в городе Йошкар-Оле**

|  |  |
| --- | --- |
| г. Йошкар-Ола | «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2024 г. |

Администрация городского округа «Город Йошкар-Ола», именуемая
в дальнейшем «Администрация», в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с одной стороны,
и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Застройщик», в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны, совместно именуемые
в дальнейшем «Стороны», в соответствии со статьей 68 Градостроительного кодекса Российской Федерации заключили настоящий договор о комплексном развитии территории в городе Йошкар-Оле (далее - Договор) о нижеследующем:

1. **Предмет договора**

1.1. Застройщик обязуется в установленные договором сроки своими силами и за свой счет и (или) с привлечением других лиц и (или) средств других лиц выполнить обязательства в соответствии с пунктами 2.1.1-2.1.18 настоящего Договора, связанные с комплексным развитием территории квартала, ограниченного улицами Димитрова, Куйбышева, Дружбы, Транспортной в городе Йошкар-Оле, примерной площадью 14088 кв. м (далее - Территория), а Администрация обязуется создать необходимые условия
для выполнения обязательств в соответствии с пунктами 2.3.1-2.3.9 настоящего Договора. Схема расположения Территории, в отношении которой принято решение о развитии, прилагается к Договору [(Приложение № 1](../../../opr3/Documents/%D0%90%D0%BD%D1%8F/%D0%98%D0%BB%D1%8C%D0%B8%D0%BD%20%D0%92.%D0%93/%D0%94%D0%BE%D0%BA%D0%B8/%D0%98%D0%BD%D1%84%D0%BE%D1%80%D0%BC%D0%B0%D1%86%D0%B8%D1%8F/%D0%9C%D0%BE%D0%B8%20%D1%80%D0%B8%D1%81%D1%83%D0%BD%D0%BA%D0%B8/%D0%9D%D0%BE%D0%B2%D0%B0%D1%8F%20%D0%BF%D0%B0%D0%BF%D0%BA%D0%B0/%D0%A1%D0%BB%D1%83%D0%B6%D0%B5%D0%B1%D0%BD%D1%8B%D0%B5%20%D0%B7%D0%B0%D0%BF%D0%B8%D1%81%D0%BA%D0%B8/Users/%D0%90%D0%B4%D0%BC%D0%B8%D0%BD%D0%B8%D1%81%D1%82%D1%80%D0%B0%D1%82%D0%BE%D1%80/AppData/%D0%90%D0%BB%D0%BB%D0%B0/Local%20Settings/Temporary%20Internet%20Files/Content.IE5/SG53I0V8/%D0%9F%D1%80%D0%B8%D0%BB%D0%BE%D0%B6%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5%20%E2%84%961%20%20%D0%BA%20%D0%94%D0%BE%D0%B3%D0%BE%D0%B2%D0%BE%D1%80%D1%83%2C%20%20%D0%A1%D1%85%D0%B5%D0%BC%D0%B0.doc)).

1.2. Перечень расположенных в границах Территории объектов капитального строительства, линейных объектов, подлежащих сносу, строительству, реконструкции, определен в Приложении № 2 к настоящему Договору.

1.3. На Территории, указанной в пункте 1.1 Договора, расположены многоквартирные жилые дома, признанные аварийными и подлежащие сносу.

1.4. На Застройщика возлагаются обязательства по сносу многоквартирных жилых домов по перечню согласно Приложению № 2
к настоящему Договору, обязательства по обеспечению условиями
для расселения выселяемых из данных домов граждан в соответствии
с действующим законодательством, обязательства по сносу, строительству, реконструкции объектов по перечню согласно Приложению № 3, а также обязательства по благоустройству Территории по перечню согласно Приложению № 4 в сроки, установленные Договором.

1.5. Цена предмета аукциона в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей.

1.6. Основанием для заключения настоящего Договора являются:

1.6.1.Постановление администрации городского округа «Город
Йошкар-Ола» от 2 августа 2023 г. № 827 «О комплексном развитии территории», постановление администрации городского округа «Город Йошкар-Ола» от 24 мая 2024 г. № 526 «О внесении изменений в постановление администрации городского округа «Город Йошкар-Ола» от 2 августа 2023 г. № 827» постановление администрации городского округа «Город Йошкар-Ола» от \_\_ мая 2024 г. № \_\_ «О проведении аукциона в целях заключения договора о комплексном развитии территории части квартала, ограниченного квартала, ограниченного улицами Димитрова, Куйбышева, Дружбы, Транспортной в городе Йошкар-Оле».

1.6.2. Протокол о результатах аукциона от \_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_.

**2. Обязанности и права сторон**

**2.1. Обязанности Застройщика**

2.1.1. Оплатить цену предмета аукциона путем внесения
на расчетный счет Администрации суммы в размере\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей, рассчитанной за вычетом суммы внесенного Заказчиком задатка, в течение 10 рабочих дней со дня подписания настоящего Договора по следующим реквизитам: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Днем исполнения обязательств по оплате цены предмета аукциона считается дата зачисления денежных средств на счет Администрации, указанный в пункте 2.1.1. настоящего Договора.

2.1.2. Подготовить проект планировки Территории, включая проект межевания Территории, в соответствии с документами территориального планирования, Правилами землепользования и застройки городского округа «Город Йошкар-Ола», утвержденными решением Собрания депутатов городского округа «Город Йошкар-Ола» от 24 декабря 2009 г. № 30-V, а также постановлением Правительства Республики Марий Эл от 25 мая 2012 г. № 176 «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Республики Марий Эл» и Решением Собрания депутатов городского округа «Город Йошкар-Ола» от 23.06.2021 № 235-VII «Об утверждении Местных нормативов градостроительного проектирования городского округа «Город Йошкар-Ола». В случае вынесения Администрацией замечаний к документации, указанной
в настоящем пункте Договора, осуществить ее доработку и представить
в установленном порядке на рассмотрение в течение восемнадцати рабочих дней. Застройщик обязан при подготовке документации по планировке территории предусмотреть неиспользование земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома, общая площадь аварийного жилищного фонда в которых учитывалась при расчете увеличения установленного
для Республики Марий Эл лимита предоставления финансовой поддержки
на переселение граждан из аварийного жилищного фонда, в целях, отличных от целей размещения объектов коммунального обслуживания, обустройства мест для занятий спортом, физической культурой, пеших прогулок, размещения парков, садов и скверов.

Исполнение обязательства является одним из обязательных условий возникновения у Застройщика права на предоставление в аренду земельных участков в составе Территории, которые находятся в муниципальной собственности или государственная собственность на которые не разграничена, без проведения торгов.

Обязательство считается исполненным с момента представления
в установленном порядке на утверждение редакции проекта планировки Территории, включая проект межевания Территории, подготовленной после устранения Застройщиком замечаний Администрации.

Максимальные сроки подготовки документов - в течение шести месяцев с даты заключения настоящего Договора.

2.1.3. Представить на согласование в Администрацию план-график поэтапного сноса зданий (строений, сооружений), указанных в Приложении
№ 2 к Договору (далее - График сноса), предусматривающий освобождение земельных участков на Территории для дальнейшего использования
в соответствии с утвержденным проектом планировки и обеспечения строительства запланированных объектов в пределах максимальных сроков исполнения обязательств настоящего Договора.

Максимальный срок предоставления Графика сноса - в течение тридцати дней с даты утверждения документации по планировке Территории.

График сноса должен быть согласован Администрацией и Застройщиком не позднее трех месяцев с даты утверждения документации по планировке Территории и вступает в силу с момента его оформления в качестве дополнительного соглашения к Договору.

График сноса может быть изменен только по соглашению сторон.

2.1.4. Создать либо приобрести, а также передать в муниципальную собственность городского округа «Город Йошкар-Ола» благоустроенные жилые помещения для предоставления в соответствии с действующим законодательством гражданам, выселяемым из жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма в составе многоквартирных домов, указанных в Приложении № 2 к настоящему Договору.

Приобретенные или построенные целевым назначением и передаваемые жилые помещения должны соответствовать требованиям, установленным жилищным законодательством, иметь отделку, сантехническое, электротехническое и другое оборудование, а также располагаться в границах населенного пункта - г. Йошкар-Олы.

Максимальный срок исполнения - 24 месяца с даты заключения настоящего Договора.

При наличии судебного акта, обязывающего Администрацию предоставить жилое помещение, максимальный срок исполнения – не позднее 20 рабочих с даты вступления соответствующего судебного акта в силу.

2.1.5. Представить на согласование в Администрацию план-график передачи (поэтапной передачи) в муниципальную собственность благоустроенных жилых помещений для предоставления лицам, выселяемым из жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма (далее - График передачи).

Максимальный срок предоставления Графика передачи - в течение тридцати дней с даты утверждения документации по планировке Территории.

График передачи должен быть согласован Администрацией
и Застройщиком не позднее трех месяцев с даты утверждения документации
по планировке Территории и вступает в силу с момента его оформления
в качестве дополнительного соглашения к Договору. Для переселения
из жилых помещений, являющихся комнатой в коммунальной квартире, Застройщик обязуется предоставить Администрации благоустроенные квартиры, общей и жилой площадью, не меньше занимаемой в коммунальной квартире.

Обязательство считается исполненным или частично исполненным
(в случае поэтапного освобождения Территории от многоквартирных домов, подлежащих сносу) с момента подписания Застройщиком и Администрацией акта приема-передачи жилых помещений с указанием количества квартир, комнат, квадратных метров общей и жилой площади в размерах, необходимых для предоставления лицам, выселяемым из жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма жилого помещения
в составе всех или отдельных многоквартирных домов из числа, указанных
в настоящем Договоре, в размерах, достаточных для обеспечения отселения указанных лиц.

2.1.6. Уплатить Администрации размер возмещения за изымаемые
на основании решения Администрации жилые и нежилые помещения (далее - помещение) в многоквартирных домах, признанных аварийными
и подлежащими сносу и расположенных на Территории, и земельные участки, на которых расположены такие многоквартирные дома, за исключением жилых помещений и земельных участков, находящихся в собственности, в том числе общей долевой собственности, Российской Федерации, Республики Марий Эл, муниципального образования «Город Йошкар-Ола», в случае,
если таким собственникам были переданы жилые помещения в соответствии
с пунктом 2.1.4 настоящего Договора.

По соглашению с собственником помещения ему может быть предоставлено взамен изымаемого жилого помещения другое жилое помещение, созданное или приобретенное за счет средств Застройщика, с зачетом стоимости изымаемого жилого перемещения при определении размера возмещения
за изымаемое жилое помещение. В данном случае соглашение об изъятии недвижимого имущества заключается между собственником изымаемого помещения, Администрацией и Застройщиком.

Максимальные сроки выполнения данного обязательства - в течение тридцати дней с момента подписания соглашения об изъятии недвижимого имущества с собственником недвижимого имущества (с момента вступления
в силу соответствующего судебного акта).

2.1.6.1. Определить в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» размер возмещения за изымаемые помещения.

При определении размера возмещения за изымаемые помещения в нее включается рыночная стоимость жилого помещения (объектов недвижимости), рыночная стоимость общего имущества в многоквартирном доме, в том числе рыночная стоимость земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с учетом его доли в праве общей собственности на такое имущество, а также все убытки, причиненные собственнику жилого помещения его изъятием, включая убытки, которые он несет в связи с изменением места проживания, временным пользованием иным жилым помещением
до приобретения в собственность другого жилого помещения (в случае,
если соглашением об изъятии недвижимого имущества не предусмотрено сохранение права пользования изымаемым жилым помещением
до приобретения в собственность другого жилого помещения), переездом, поиском другого жилого помещения для приобретения права собственности
на него, оформлением права собственности на другое жилое помещение, досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами, в том числе упущенную выгоду.

При этом, размер возмещения определяется не позднее чем
за шестьдесят дней до направления Администрацией правообладателю земельного участка соглашения об изъятии недвижимого имущества.

Максимальный срок исполнения - 18 месяцев с даты заключения настоящего Договора.

2.1.6.2. Заключить с собственником изымаемого помещения соглашение
об изъятии недвижимого имущества в случае, указанном в пункте 2.1.6 настоящего Договора.

2.1.7. После осуществления сноса многоквартирных жилых домов, указанных в Приложении № 2 к настоящему Договору, за свой счёт обеспечить в установленном порядке оформление актов обследования в отношении каждого из снесенных домов и передать их Администрации для последующего снятия объектов недвижимости с кадастрового учета.

Максимальные сроки выполнения данного обязательства - в течение шестидесяти дней с момента сноса каждого многоквартирного дома.

2.1.8. Осуществить:

в установленном порядке разработку проекта организации работ
по сносу объектов, указанных в Приложении № 2 к настоящему Договору;

отключение объектов недвижимого имущества от сетей инженерно-технического обеспечения за свой счет и снос объектов, указанных
в Приложении № 2 к настоящему Договору, а также обеспечить условия
для расселения выселяемых из данных домов граждан в соответствии
с действующим законодательством согласно Графику сноса, предусмотренному пунктом 2.1.3. настоящего Договора, и Графику передачи, предусмотренному пунктом 2.1.5. настоящего Договора.

2.1.9. Осуществить на Территории строительство, реконструкцию объектов, указанных в Приложении № 2, в соответствии с утвержденным проектом планировки Территории, а также осуществить работы по благоустройству Территории согласно перечню, указанному в Приложении № 3.

Максимальные сроки выполнения данного обязательства – срок действия настоящего Договора.

2.1.10. Разработать График освоения Территории, который должен включать график осуществления строительства, реконструкции каждого объекта (адреса, этапы строительства, технико-экономические параметры, сроки ввода объектов в эксплуатацию) и график поэтапного отселения жителей из сносимых домов. Графики утверждаются соответствующим дополнительным соглашением к настоящему Договору.

Максимальный срок предоставления Графика освоения Территории -
в течение тридцати дней с даты утверждения документации по планировке Территории.

2.1.11. Не использовать освободившиеся помещения на объекте
в коммерческих, других целях, кроме целей по реализации настоящего Договора.

2.1.12. При разработке проектной документации зданий и сооружений согласовать с Администрацией фасадные решения (применяемые материалы
и колористическое решение) проектируемых объектов.

2.1.13. Обеспечить за свой счет установление на местности границ земельных участков, в соответствии с документацией по планировке территории, включая проект межевания Территории, выполнение в отношении этих земельных участков кадастровых работ и осуществление государственного кадастрового учета по мере освобождения Территории от прав третьих лиц.

2.1.14. Осуществить, строительство и (или) реконструкцию линейных объектов, объектов инженерной и коммунальной инфраструктур, указанных
в Приложении № 2, в сроки, предусмотренные Графиком строительства, предусмотренным пунктом 2.1.10 настоящего Договора.

2.1.15. Созданные линейные объекты, объекты инженерной
и коммунальной инфраструктур, указанные в Приложении № 2, передать безвозмездно в собственность муниципального образования «Город Йошкар-Ола» по акту приема-передачи в течение одного месяца с момента окончания строительства, указанного в настоящем подпункте объекта,
но не позднее, чем за 1 месяц до даты окончания действия Договора.

Передаваемые в собственность муниципального образования «Город Йошкар-Ола» объекты должны комплектоваться всеми документами необходимыми для регистрации права муниципальной собственности, в том числе документами, подтверждающими факт создания объектов.

2.1.16. Ежеквартально до 20 числа месяца, следующего за отчетным кварталом, предоставлять отчет в Администрацию о проделанной работе
по освоению Территории.

2.1.17. За свой счет создать либо приобрести, а также передать безвозмездно в собственность городского округа «Город Йошкар-Ола» нежилые помещения, расположенные в многоквартирных домах, с характеристиками, равными нежилым помещениям, а также нежилые объекты, принадлежащие на праве собственности городскому округу «Город Йошкар-Ола» и расположенные на Территории.

Максимальный срок исполнения - 24 месяцев с даты заключения настоящего Договора.

2.1.18. В течение 12 месяцев с момента заключения настоящего Договора провести за свой счет инвентаризацию зеленых насаждений на Территории
и предоставить акты на согласование Администрации.

**2.2. Права Застройщика**

2.2.1. Запрашивать у Администрации необходимую информацию
для исполнения Застройщиком его обязанностей по настоящему Договору.

2.2.2. Осуществлять поэтапное строительство на застроенной территории. Строительство может происходить поэтапно в соответствии
с документацией по планировке территории, подготовленной в соответствии
с пунктом 2.1.2 настоящего Договора, по мере освобождения и формирования земельных участков.

2.2.3. Застройщик вправе привлечь 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) несет ответственность перед Администрацией отвечает как за свои собственные действия (бездействие).

2.2.4. Застройщик вправе передать предоставленный ему для целей комплексного развития территории земельный участок или его часть
в субаренду привлеченному к исполнению договора в соответствии с пунктом 2.2.3. договора лицу или лицам с согласия арендодателя такого земельного участка на срок, не превышающий срок его аренды.

2.2.5. Застройщик не вправе уступать принадлежащее ему право аренды земельного участка (земельных участков), предоставленного для целей комплексного развития территории, а также не вправе передавать (переуступать) свои права и обязанности, предусмотренные Договором, иному лицу.

2.2.6. Застройщик вправе потребовать возмещения ему убытков, причиненных неисполнением или ненадлежащим исполнением Администрацией обязанностей по Договору.

**2.3. Обязанности Администрации**

2.3.1. Утвердить проект планировки Территории, включая проект межевания, в соответствии с документами территориального планирования, Правилами землепользования и застройки городского округа «Город Йошкар-Ола», утвержденными решением Собрания депутатов городского округа «Город Йошкар-Ола» от 24 декабря 2009 г. № 30-V, а также постановлением Правительства Республики Марий Эл от 25 мая 2012 г. № 176 «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Республики Марий Эл» и Решением Собрания депутатов городского округа «Город Йошкар-Ола» от 23.06.2021 № 235-VII «Об утверждении Местных нормативов градостроительного проектирования городского округа «Город Йошкар-Ола».

Максимальные сроки выполнения данного обязательства - в течение 1 месяца со дня поступления положительного протокола общественных обсуждений и положительного заключения о результатах общественных обсуждений по вопросу утверждения документации по планировке территории.

2.3.2. Принять решение об изъятии недвижимого имущества
для муниципальных нужд жилых помещений в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу и расположенных
на Территории, а также земельных участков, на которых расположены такие многоквартирные жилые дома, в соответствии с действующим законодательством.

Максимальный срок выполнения обязательства - в течение 24 месяцев
с даты заключения настоящего Договора.

2.3.3. Принять решение о предоставлении в аренду земельных участков, которые находятся в муниципальной собственности, или государственная собственность, на которые не разграничена, и которые не представлены
в пользование и (или) во владение иным гражданам и юридическим лицам, Застройщику для строительства отдельных объектов в границах Территории без проведения торгов в соответствии с земельным законодательством после выполнения Застройщиком обязанностей, указанных в пунктах 2.1.1, 2.1.2, 2.1.3, 2.1.5, 2.1.7, 2.1.10 и 2.1.13 настоящего Договора.

Максимальный срок выполнения обязательства - в течение 30 дней после постановки земельных участков на государственный кадастровый учет
и поступления заявки от Застройщика.

2.3.4. Принять решение о предоставлении в связи с выселением из домов, признанных аварийными и подлежащими сносу и расположенных
на Территории, гражданам благоустроенных жилых помещений по договору социального найма, переданных в муниципальную собственность
в соответствии с пунктом 2.1.4 настоящего Договора.

Максимальный срок выполнения данного обязательства - 30 дней с даты государственной регистрации права собственности городского округа «Город Йошкар-Ола» в отношении переданных Застройщиком жилых помещений.

2.3.5. Обеспечить подготовку и заключение в установленном порядке дополнительных соглашений об утверждении Графика сноса, Графика передачи, Графика освоения территории, включая График осуществления строительства каждого объекта капитального строительства объектов (адреса, технико-экономические параметры, сроки ввода объектов в эксплуатацию)
и График поэтапного отселения жителей из сносимых домов.

Максимальный срок выполнения данного обязательства - 30 дней с даты разработки и представления графиков.

2.3.6. Заключить с собственником изымаемого помещения соглашение
об изъятии недвижимого имущества, в том числе земельного участка (доли (части) земельного участка) и помещения.

Размер возмещения за помещение, сроки и другие условия выкупа определяются соглашением, заключенным с собственником изымаемого помещения в соответствии с законодательством или судом.

2.3.7. Выплатить собственникам изымаемых помещений размер возмещения в течение тридцати рабочих дней с момента заключения
с собственником изымаемого помещения соглашение об изъятии недвижимого имущества и поступления Администрации от Застройщика соответствующего размера возмещения.

2.3.8. В течение тридцати дней с момента переселения (выселения) всех жителей многоквартирных домов, указанных в Приложении № 2 к настоящему Договору, регистрации права собственности городского округа «Город Йошкар-Ола» на изъятые помещения принять решение о сносе соответстующего(их) дома(ов).

2.3.9. В течение 60 дней с момента получения от Застройщика акта обследования, составленного по результатам обследования снесенных объектов недвижимости, обеспечить снятие всех снесённых объектов недвижимости, принадлежащих городскому округа «Город Йошкар-Ола»
на праве собственности, с государственного кадастрового учета.

**2.4. Права Администрации**

2.4.1. Контролировать выполнение условий настоящего Договора.

2.4.2. Принять участие в развитии Территории посредством содействия Застройщику в выдаче технических условий на подключение объектов, предусмотренных утвержденным проектом планировки на Территории,
к инженерным коммуникациям и сетям.

**3. Обеспечение исполнения договора**

3.1. В качестве обеспечения исполнения обязательств Застройщиком представляется независимая гарантия на весь срок действия настоящего Договора на сумму \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей, равной цене предмета аукциона, на следующих условиях:

3.1.1. Независимая гарантия является безотзывной.

3.1.2. Независимая гарантия вступает в силу с момента ее передаче гарантом Администрации.

3.1.3. Указание Администрации в качестве бенефициара
по независимой гарантии.

3.1.4. Независимая гарантия выдана на срок, превышающий на 6 месяцев срока действия настоящего Договора.

3.2. Независимая гарантия предоставляется Застройщиком в течение
90 дней с даты заключения настоящего Договора.

3.3. В случае неисполнения (ненадлежащего исполнения) Застройщиком условий договора комплексного развития территории Администрация вправе требовать от гаранта уплаты суммы, на которую выдана гарантия.

3.4. Требование Администрации (бенефициара) об уплате денежной суммы, предусмотренной независимой гарантией, должно быть представлено гаранту до окончания срока действия независимой гарантии.

3.5. Предусмотренное независимой гарантией обязательство гаранта перед бенефициаром ограничено уплатой суммы, на которую выдана гарантия.

**4. Срок действия договора, изменение и прекращение договора**

4.1. Настоящий договор вступает в силу с момента подписания его сторонами и **действует 66 месяцев**.

4.2. Все изменения в настоящий Договор вносятся путем подписания Сторонами дополнительных соглашений, являющихся неотъемлемой частью настоящего Договора, и обязательны к исполнению.

4.3. Договор прекращает действие досрочно по одному из следующих оснований:

4.3.1. По соглашению сторон.

Соглашение о расторжении настоящего Договора совершается путем составления единого письменного документа, подписанного Сторонами договора.

4.3.2. В одностороннем порядке:

4.3.2.1. По инициативе Администрации, в случае:

- если Застройщик по истечении 6 (шести) месяцев с момента подписания настоящего Договора не приступит к исполнению обязанностей по настоящему Договору.

- неисполнения Застройщиком обязательств, предусмотренных пунктами 2.1.2, 2.1.4, 2.1.6 и разделом 3 настоящего Договора.

- неисполнения Застройщиком или привлеченными в соответствии
с разделом 2.2 настоящего Договора лицами обязательств, предусмотренных пунктом 2.1.8 и 2.1.9 настоящего Договора;

- в иных случаях, установленных федеральным законом или договором.

Администрация отправляет Застройщику по адресу, указанному
в настоящем Договоре, заказное уведомление о расторжении Договора
с указанием причины расторжения, и по истечении 30 дней с момента получения уведомления либо возврата уведомления Договор считается расторгнутым.

При этом право аренды земельного участка, предоставленного для целей комплексного развития территории, подлежит досрочному прекращению путем одностороннего отказа от договора аренды такого земельного участка.

4.3.2.2. По инициативе Застройщика:

- в случае неисполнения Администрацией обязательств, предусмотренных пунктами 2.3.1-2.3.3 настоящего Договора.

- в иных случаях, установленных федеральным законом или договором.

4.4. В случае досрочного расторжения Договора по инициативе Застройщика, все расходы, в том числе:

4.4.1. Цена предмета аукциона Договора, указанная в пункте 2.1.1 настоящего Договора возврату Застройщику не подлежит.

4.4.2. Жилые помещения, переданные Администрации Застройщиком
в соответствии с пунктом 2.1.4 настоящего Договора к моменту расторжения настоящего Договора, а также размер возмещения за изымаемые у собственников помещения в многоквартирных домах, расположенных на Территории,
и земельные участки, на которых расположены такие многоквартирные дома, уплаченный в соответствии с пунктом 2.1.6 настоящего Договора Застройщиком к моменту расторжения настоящего Договора, возврату Застройщику
не подлежат.

4.4.3. Объекты незавершенного строительства инженерной и коммунально-бытовой инфраструктуры, возведенные Застройщиком на Территории
во исполнение принятых им на себя обязательств по настоящему Договору, поступают в муниципальную собственность на безвозмездной основе. При этом Застройщик обязан в 2-месячный срок со дня расторжения настоящего Договора представить в Администрацию документы, необходимые в соответствии
с законодательством Российской Федерации, для государственной регистрации права собственности на объекты незавершенного строительства инженерной
и коммунально-бытовой инфраструктуры, включая документы технического
и кадастрового учета.

4.5. Споры, связанные с исполнением настоящего Договора, подлежат обязательному досудебному урегулированию между сторонами. Срок для ответа на претензию устанавливается в 10 рабочих дней с момента ее получения.
В случае, если спор не будет разрешен в досудебном порядке, то он передается
на рассмотрение в Арбитражный суд Республики Марий Эл.

**5. Ответственность Сторон**

5.1. Стороны несут ответственность по своим обязательствам
в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации
и настоящим Договором.

5.2. Администрация вправе взыскать с Застройщика неустойку в размере 0,1 % от суммы не исполненного обязательства в случае неисполнения обязательств, предусмотренных пунктами 2.1.4, 2.1.6 настоящего Договора
за каждый день просрочки.

Сумма не исполненного обязательства рассчитывается в следующем порядке:

по пункту 2.1.4:

от размера стоимости занимаемого жилого помещения, подлежащего расселению, умноженного на показатель средней рыночной стоимости общей площади жилого помещения, утвержденного Минстроем России, действующего на дату не исполнения обязательства;

по пункту 2.1.6:

от размера просроченного обязательства по выплате возмещения
за изымаемые жилые помещения.

5.3. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Застройщиком обязанностей, указанных в подпунктах 2.1.1, 2.1.2, 2.1.3, 2.1.5, 2.1.7, 2.1.8, 2.1.10, 2.1.17 настоящего Договора, начисляется пеня в размере 0,1% от суммы цены права на заключение договора о комплексном развитии территории за каждый день просрочки.

5.4. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязанностей Застройщиком, указанных в пунктах 2.1.11, 2.1.12, 2.1.13, 2.1.15, 2.1.18 настоящего Договора, Администрация вправе взыскать с Застройщика штраф в размере 100 000 рублей.

5.5. Отказ Застройщика от исполнения Договора влечет прекращение прав аренды земельных участков, предоставленных ему для целей комплексного развития территории, а также прекращение субаренды земельного участка в случае предоставления его или его части в субаренду
в соответствии раздело 2.2 настоящего Договора.

**6. Форс - мажор**

6.1 Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств: природных стихийных явлений (землетрясения, наводнения и т.д.), действия внешних объективных факторов (военные действия, эпидемии, иные события, не подлежащие разумному контролю Сторон), на время действия этих обстоятельств, если эти обстоятельства непосредственно повлияли
на исполнение настоящего Договора.

В случае, если Сторона, выполнению обязательств которой препятствуют обстоятельства форс-мажора, не известит другую Сторону
о наступлении таких обстоятельств в 10-дневный срок, такая Сторона теряет право ссылаться на указанные обстоятельства как форс-мажорные.

6.2. Если обстоятельства непреодолимой силы длятся более шести месяцев, Сторона вправе отказаться от продолжения Договора без уплаты штрафов и (или) неустоек, приняв все возможные меры по проведению взаимных расчетов и уменьшению ущерба, понесенного другой Стороной.

6.3. Обязанность доказывать обстоятельства непреодолимой силы лежит на Стороне, не выполнившей свои обязательства.

**7. Прочие условия**

7.1. При привлечении лиц к исполнению настоящего Договора, предусмотренного пунктом 2.3.3 настоящего Договора, к данному лицу переходят обязанности по выполнению требований, предусмотренных пунктом 2.1.9 настоящего Договора.

7.2. Настоящий Договор составлен в 2 экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой
из сторон.

**Реквизиты и подписи сторон**

|  |  |
| --- | --- |
| Администрация: | Застройщик: |
| Администрация городского округа «Город Йошкар-Ола» |  |
|  |  |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

Приложение № 1

к договору от \_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_

**С Х Е М А
расположения застроенной территории**



|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Обозначение характерных точек границ | Координаты, м (система координат МСК<12) | Обозначение характерных точек г рании | Координаты, и (система координат МСК-12) |
| X | Y | X |  |
| I | 366042938 | 1268418.988 | 10 | 365952630 | 1268806 340 |
| 2 | 365977.456 | 1268395.247 | 11 | 365950 968 | 1268792 837 |
| 3 | 365937.450 | 1268505.795 | 12 | 365925 538 | 1268784 316 |
| 4 | 366001.550 | 1268328.870 | 13 | 365920 773 | 1268798 443 |
| 5 | 366018.810 | 1268481.160 | 14 | 365910.131 | 1268800 177 |
| б | 366020.455 | 1268481.759 | 15 | 365912 640 | 1268820 760 |
| 7 | 365993.070 | 1268857.372 | 16 | 365893 678 | 1268823 849 |
| 8 | 366004.740 | 1268825.000 | 17 | 365901 765 | 1268873 495 |
| 9 | 365988.730 | 1268819.260 |  |  |  |

|  |  |
| --- | --- |
| Администрация городского округа «Город Йошкар-Ола» |  |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

Приложение № 2

к договору от \_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_

**П Е Р Е Ч Е Н Ь**

**расположенных в границах территории, подлежащей комплексному развитию, объектов капитального строительства, линейных объектов, подлежащих сносу, строительству, реконструкции**

1. Многоквартирные дома, признанные аварийными и подлежащими сносу

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| №п/п | Адрес | Количество проживающих, чел. | Сведения о жилых помещениях | Сведения о земельном участке, на котором расположен объект |
| ВСЕГО(расселяемая площадь, количество помещений) | Муниципального жилищного фонда | Принадлежащих гражданам на праве собственности |
| ед. | кв. м | ед. | кв. м | ед. | кв. м | Кадастровый номер |
| 1 | ул. Димитрова, д. 79 | 40 | 7 | 249,4 | 6 | 217,7 | 1 | 31,7 | Кадастровый номер земельного участка: 12:05:0202009:16,площадь 975 кв.м,категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: для размещениямногоквартирного дома. |
| 2 | ул. Димитрова, д. 85 | 19 | 8 | 283,3 | 5 | 184 | 3 | 99,3 | Кадастровый номерземельного участка: 12:05:0202009:20: площадь 880,0 кв. м; категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: для размещениямногоквартирного дома. |
| 3 | ул. Куйбышева, д. 53 | 45 | 16 | 622,6 | 7 | 282,1 | 9 | 340,5 | Кадастровый номер земельного участка: 12:05:0202009:12; площадь: 1 098.0 кв.м; категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: размещениемногоквартирного дома. |
|  | **ИТОГО:** | **104** | **31** | **1155,3** | **18** | **683,8** | **13** | **471,5** |  |

2. Подлежащие сносу, реконструкции объекты инженерной инфраструктуры

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| н№а'п | Адрес | Целевое назначение | Предполагаемое использование: снос,реконструкция | Сведения о земельном участке (кадастровом квартале), в границах которого расположен объект |
| 1 | Республика Марин Эл. г Йошкар-Ола.ул. Димитрова | водопровод | реконструкция | 12:05:0202009 |
| 2 | Респу блика Марин Эл. г Йошкар-Ола.\л. Транспортная | водопровод | реконструкция | 12:05:0203002 |
| 3 | Республика Марий Эл. г Йошкар-Ола.ул. Димитрова | канализация | реконструкция | 12:05:0202009 |
| 4 | Республика Марий Эл, г Йошкар-Ола,ул. Транспортная | канализация | реконструкция | 12:05:0203002 |
| 5 | Республика Марий Эл, г Йошкар-Ола,ул. Куйбышева | телефоннаяканализация | реконструкция | 12:05:0202009;12:05:0202007 |
| 6 | Республика Марий Эл. г Йошкар-Ола.ул. Димитрова | газопровод | реконструкция | 12:05:0202009 |
| 7 | Республика Марий Эл, г Йошкар-Ола.ул. Транспортная | газопровод | реконструкция | 12:05:0202009 |
| 8 | Республика Марий Эл, г Йошкар-Ола, | линияэлектропередачи | реконструкция | 12:05:0202009 |
| 9 | Республика Марий Эл. г Йошкар-Ола,ул. Транспортная | линияэлектропередачи | реконструкция | 12:05:0202009 |
| 10 | Республика Марий Эл, г Йошкар-Ола,ул. Куйбышева | воздушная линияэлектропередачи | реконструкция | 12:05:0202009 |
| 11 | Республика Марий Эл, г Йошкар-Ола, ул. Димитрова | линия наружногоосвещения | реконструкция | 12:05:0202009;12:05:0202007;12:05:0202006 |

3. Объекты капитального строительства, линейные объекты, подлежащие строительству

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование объекта | Примечание |
| 1 | Многоквартирные дома этажностью девять этажей и выше | строительство объекта с размещением встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных нежилых помещений, если площадь таких помещений не составляет более 15% от общей площади дома |
| 2 | Многоквартирные дома этажностью не выше восьми этажей | строительство объекта с размещением встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных нежилых помещений, если площадь таких помещений не составляет более 20% от общей площади дома |
| 3 | Сети водоснабжения и водоотведения | строительство |
| 4 | Сети газораспределения и газопотребления | строительство (при централизованном газоснабжении) |
| 5 | Объекты электросетевого хозяйства | строительство |
| 6 | Сети наружного освещения | строительство |
| 7 | Тепловые сети | строительство (при централизованном теплоснабжении) |
| 8 | Сети связи | строительство |

|  |  |
| --- | --- |
| Администрация городского округа «Город Йошкар-Ола» |  |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

Приложение № 3

к договору от \_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_

**П Е Р Е Ч Е Н Ь**видов работ по благоустройству территории

1. Устройство внутриквартальных проездов;

2. Устройство парковок;

3. Устройство тротуаров;

4. Устройство велосипедных дорожек и (или) полос для движения велосипедного транспорта;

5. Устройство спортивных, детских игровых, хозяйственных площадок, площадок отдыха
с установкой малых архитектурных форм и оборудования, мест (площадок) накопления твердых коммунальных отходов и крупногабаритных отходов.

6. Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов и других маломобильных групп населения.

7. Нанесение дорожной разметки и установка знаков парковочных мест, в том числе для стоянки транспортных средств, управляемых инвалидами или перевозящих инвалидов;

8. Установка урн для сбора мусора

9. Комплексное озеленение:

* + устройство газонов с посевом травосмеси;
	+ посадка декоративных деревьев и кустарников;
	+ устройство цветников и (или) установка стационарных цветочниц с посадкой декоративных растений и цветов.

|  |  |
| --- | --- |
| Администрация городского округа «Город Йошкар-Ола» |  |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |