Приложение 2

к извещению о проведении аукциона

на право заключить договор о развитии застроенной территории

*проект*

**Договор № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  
о развитии застроенной территории, расположенной в районе пересечения ул. К. Мяготина – ул. Савельева в городе Кургане

«\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г. г. Курган

Администрация города Кургана, в лице директора Департамента архитектуры, строительства и земельных отношений Администрации города Кургана Ивановой Елены Геннадьевны, действующего на основании Положения об Администрации города Кургана, утвержденного Решением Курганской городской Думы от 26 сентября 2016 года № 188, в дальнейшем **«Администрация»**, с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «**Победитель (Единственный участник) аукциона»**, с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем **«Стороны»**, заключили настоящий договор о развитии застроенной территории, расположенной в районе пересечения ул. К. Мяготина – ул. Савельева в городе Кургане (далее – Договор):

1. **Предмет договора**

1.1. Предметом Договора является деятельность Сторон по развитию застроенной территории, расположенной в районе пересечения ул. К. Мяготина – ул. Савельева в городе Кургане, площадью 11 242 кв.м.

1.2. Основанием для заключения Договора является:

1.2.1. постановление Администрации города Кургана от 15.08.2019 № 5283 «О развитии застроенной территории, расположенной в районе пересечения ул. К. Мяготина – ул. Савельева в городе Кургане»;

1.2.3. протокол о результатах аукциона (рассмотрения заявок на участие в аукционе) на право заключить договор о развитии застроенной территории от «\_\_» \_\_\_\_\_\_ 2019 г. № \_\_.

1.3. Перечень адресов многоквартирных жилых домов, подлежащих сносу:

- г. Курган, ул. К. Мяготина, 183;

- г. Курган, ул. К. Мяготина, 185.

1.4. Обременения прав на земельные участки, расположенные в границах застроенной территории, указанной в пункте 1.1 Договора, и ограничения их использования, обременения прав на объекты недвижимого имущества, расположенные на такой территории:

1.4.1. в границах застроенной территории расположена зона с особыми условиями использования территории: 45.25.2.511 «Охранная зона сооружения – комплекс №138 теплоснабжения и горячего водоснабжения от тепловой камеры №52, от теплопункта №79»;

1.4.2. в границах застроенной территории расположены объекты инженерной инфраструктуры (водоотведение, водоснабжение, теплоснабжение, связь, электроснабжение), имеющие охранные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации. Перечень юридических лиц, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения в границах застроенной территории:

- АО «СУЭНКО»;

- АО «Водный союз»;

- ПАО «Курганская генерирующая компания»;

- ПАО «Ростелеком»;

1.4.3. в границах застроенной территории подлежит сохранению проезд со стороны ул. Савельева к насосной станции №7, расположенной в границах земельного участка с кадастровым номером 45:25:070401:5;

1.4.4. в границах застроенной территории подлежит сохранению дорога по ул. Савельева вдоль многоквартирного дома по ул. Савельева, 92;

1.4.5. в границы застроенной территории попадает часть земельного участка с кадастровым номером 45:25:070401:5 для эксплуатации и обслуживания насосной станции № 7, предоставленного ПАО «Курганская генерирующая компания» на основании договора аренды от 23.07.2007 г. №1150-з, заключенного сроком до 23.07.2056 г.

1. **Обязательства и права Сторон**

**2.1. Победитель (Единственный участник) аукциона своими силами и за свой счет и (или) с привлечением других лиц и (или) средств других лиц обязуется в установленные Договором сроки:**

2.1.1. подготовить и представить на утверждение в Администрацию города Кургана (по адресу Департамента архитектуры, строительства и земельных отношений Администрации города Кургана: г. Курган, ул. Пушкина, 83/1) проект планировки застроенной территории, включая проект межевания застроенной территории, в соответствии с требованиями пункта 3 части 3 статьи 46.2 Градостроительного кодекса РФ, документами территориального планирования, правилами землепользования и застройки, а также утвержденными расчетными показателями минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетными показателями максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения.

В целях исключения части земельного участка для эксплуатации и обслуживания насосной станции № 7 из застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, проектом межевания территории предусмотреть перераспределение земельного участка с кадастровым номером 45:25:070401:5 и земель.

Максимальный срок выполнения данного обязательства: 6 месяцев со дня заключения Договора.

В случае, если в соответствии с нормативными правовыми актами по результатам проверки представленных на утверждение проекта планировки застроенной территории, включая проект межевания застроенной территории, будет принято решение об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку, представить доработанную документацию в течение 1 месяца с даты направления документации на доработку;

2.1.2. создать либо приобрести, а также безвозмездно передать в муниципальную собственность города Кургана благоустроенные жилые помещения для предоставления гражданам, выселяемым из жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма (ул. К. Мяготина, 183, кв. 4, ул. К. Мяготина, 185, кв. 2), договорам найма специализированного жилого помещения (ул. К. Мяготина, 185, кв. 1, ул. К. Мяготина, 185, кв. 3), и расположенных на застроенной территории, указанной в пункте 1.1 Договора.

Жилые помещения, передаваемые в муниципальную собственность в целях исполнения Договора, должны отвечать требованиям согласно приложению к Договору.

Максимальный срок выполнения данного обязательства: 6 месяцев со дня заключения Договора;

2.1.3. уплатить возмещение за изымаемые на основании решения органа местного самоуправления, принятого в соответствии с жилищным законодательством, жилые помещения в многоквартирных домах, признанных аварийным и подлежащими сносу и расположенных на застроенной территории, указанной в пункте 1.1 Договора, и земельные участки, на которых расположены такие многоквартирные дома, за исключением жилых помещений и земельных участков, находящихся в собственности, в том числе в общей долевой собственности, Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования, в случае, если таким собственникам были переданы жилые помещения в соответствии с пунктом 4 части 3 статьи 46.2 Градостроительного кодекса РФ.

Максимальный срок выполнения данного обязательства: 20 дней с даты заключения соглашения о выкупе жилого помещения с собственником изымаемого жилого помещения или с даты вступления в законную силу решения суда о принудительном изъятии, если иной срок не установлен законодательством Российской Федерации;

2.1.4. осуществить снос многоквартирных домов, указанных в п.1.3. Договора;

2.1.5. обеспечить образование земельных участков в границах застроенной территории в соответствии с утвержденным проектом межевания застроенной территории;

2.1.6. осуществить строительство на застроенной территории, указанной в пункте 1.1 Договора, в соответствии с утвержденным проектом планировки застроенной территории, в том числе в соответствии с этапами строительства, а также с графиками осуществления строительства каждого объекта капитального строительства в предусмотренные указанными графиками сроки.

Указанные графики осуществления строительства должны быть предоставлены Администрации в течение 1 месяца со дня утверждения проекта планировки застроенной территории, включая проект межевания застроенной территории. Информация о вносимых изменениях в график осуществления строительства должна быть представлена Администрации в течение месяца с момента внесения таких изменений;

2.1.7. осуществить строительство и (или) реконструкцию объектов инженерной, коммунально-бытовой инфраструктур, предназначенных для обеспечения застроенной территории, указанной в пункте 1.1 Договора.

Максимальный срок выполнения данного обязательства: в течение 7 лет со дня заключения Договора;

2.1.8. предоставлять Администрации ежеквартальный письменный отчёт о ходе реализации Договора в целях рассмотрения вопроса о наличии или отсутствии обстоятельств, предусмотренных частью 9 статьи 46.2 Градостроительного кодекса РФ;

2.1.9. произвести полную оплату права на заключение Договора в размере, установленном пунктом 3.1 Договора, с учетом внесенного задатка.

Оплата цены права на заключение Договора должна быть внесена Победителем (Единственным участником) аукциона на указанный в извещении расчетный счет Администрации в следующие сроки:

- в случае, если цена права составляет менее 10 000 000 (десять миллионов) рублей, оплата производится до заключения Договора;

- в случае, если цена права составляет более 10 000 000 (десять миллионов) рублей, то 50% оплаты производится до заключения Договора и оставшиеся 50% оплаты производятся в течение двух месяцев со дня заключения Договора ежемесячно равными долями в срок до 20 числа текущего месяца за текущий месяц;

2.1.10. соблюдать требования действующего законодательства и муниципальных нормативных правовых актов при осуществлении деятельности по развитию застроенной территории;

2.1.11. предоставлять Администрации письменную информацию о контактном лице, уполномоченном на взаимодействие с Администрацией, с указанием его должности, фамилии, имени, отчества, контактных телефонов, адреса электронной почты.

**2.2. Победитель (Единственный участник) аукциона вправе:**

Приобрести без проведения торгов в соответствии с земельным законодательством для строительства в границах застроенной территории, указанной в пункте 1.1 Договора, земельные участки, которые находятся в муниципальной собственности или государственная собственность на которые не разграничена (если распоряжение такими земельными участками осуществляется органом местного самоуправления) и которые не предоставлены в пользование и (или) во владение гражданам и юридическим лицам, при условии выполнения обязательств, предусмотренных подпунктами 2.1.1-2.1.3 Договора, при условии полной оплаты права на заключение Договора в размере, установленном пунктом 3.1 Договора.

Приобретение Победителем (Единственным участником) аукциона прав на земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в границах застроенной территории, указанной в пункте 1.1 Договора, и не подлежащие изъятию для муниципальных нужд, осуществляется в соответствии с гражданским, градостроительным и земельным законодательством, если иного не предусмотрено законодательством РФ.

**2.3. Обязательства Администрации:**

2.3.1. утвердить проект планировки застроенной территории, включая проект межевания застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, в соответствии с документами территориального планирования, правилами землепользования и застройки, а также утвержденными органом местного самоуправления расчетными показателями минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетными показателями максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения.

Максимальные сроки выполнения указанного обязательства: 20 дней с момента опубликования заключения о результатах публичных слушаний по проектам;

2.3.2. принять в установленном порядке решение об изъятии для муниципальных нужд жилых помещений в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции и расположенных на застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, а также земельных участков, на которых расположены такие многоквартирные дома.

Максимальные сроки выполнения указанного обязательства: 30 дней с момента истечения срока для подачи заявления на получение разрешения на строительство, снос или реконструкцию указанных домов, установленного требованием о их сносе или реконструкции, предъявленном собственникам жилых помещений в многоквартирных домах в соответствии с требованием ч. 11 ст. 32 Жилищного кодекса РФ, либо с момента получения согласия таких собственников на изъятие земельного участка и жилых помещений, предусмотренного ч. 12 ст. 32 Жилищного кодекса РФ;

2.3.3. после выполнения Победителем (Единственным участником) аукциона существенных обязательств, предусмотренных подпунктами 2.1.1-2.1.3 Договора, при условии полной оплаты права на заключение Договора в размере, установленном пунктом 3.1 Договора, предоставить указанному лицу на основании его заявления для строительства в границах застроенной территории, указанной в пункте 1.1 Договора, земельные участки, которые находятся в муниципальной собственности или государственная собственность на которые не разграничена (если распоряжение такими земельными участками осуществляется органом местного самоуправления) и которые не предоставлены в пользование и (или) во владение гражданам и юридическим лицам.

Максимальные сроки выполнения указанного обязательства: 30 дней со дня поступления заявления Победителя (Единственного участника) аукциона о предоставлении земельного участка.

При этом предоставление земельных участков осуществляется по мере выполнения Победителем (Единственным участником) аукциона обязательств, предусмотренных подпунктами 2.1.1-2.1.3 Договора.

**2.4. Администрация вправе:**

2.4.1. осуществлять контроль за ходом исполнения Победителем (Единственным участником) аукциона обязательств по Договору;

2.4.2. требовать от Победителя (Единственного участника) аукциона устранения выявленных нарушений условий Договора.

**3. Цена права на заключение Договора, платежи и расчеты по Договору**

3.1. Цена права на заключение Договора в соответствии с протоколом о результатах аукциона (протоколом рассмотрения заявок) от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_ составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_ (*прописью*) рублей \_\_ копеек.

3.2. Размер, назначение платежей, коды бюджетной классификации определены на дату подписания Договора и подлежат уточнению на дату перечисления платежей.

3.3. Победитель (Единственный участник) аукциона производит полную оплату права на заключение Договора в размере, установленном в пункте 3.1, с учетом внесенного задатка. Оплата права на заключение Договора должна быть внесена на расчетный счет Администрации города Кургана в порядке и сроки, предусмотренные подпунктом 2.1.9 Договора.

3.4. Реквизиты счета для перечисления денежных средств по Договору: Управление Федерального казначейства по Курганской области (Департамент архитектуры, строительства и земельных отношений Администрации г.Кургана), расчетный счет 40101810065770110002, ОТДЕЛЕНИЕ КУРГАН, ИНН 4501197940, БИК 043735001, КПП 450101001, КБК 98011105012040000120, код ОКТМО 37701000.

Назначение платежа: оплата права на заключение договора о развитии застроенной территории, расположенной в районе пересечения ул. К. Мяготина – ул. Савельева в городе Кургане.

Получатель: Департамент архитектуры, строительства и земельных отношений Администрации г.Кургана.

1. **Срок действия Договора.** 
   1. Настоящий Договор вступает в силу со дня его подписания обеими Сторонами и действует в течение 7 лет.
   2. Срок действия Договора не подлежит продлению, за исключением случаев, если несоблюдение и (или) несвоевременное исполнение обязательств по Договору произошло вследствие непреодолимой силы или иных обстоятельств, не зависящих от Сторон, в том числе из-за действия (бездействия) третьих лиц и (или) из-за судебных разбирательств, невозможности получения технических условий.

При наличии указанных обстоятельств срок действия Договора (отдельных обязательств) подлежит продлению на период, равный сроку действия непреодолимой силы или иных указанных обстоятельств. Срок, на который продляется действие Договора, определяется дополнительным соглашением к настоящему Договору.

1. **Прочие условия Договора.**

5.1. Обязательства Победителя (Единственного участника) аукциона, указанные в пункте 2.1 Договора, и обязательства Администрации, указанные в пункте 2.3 Договора, являются существенными условиями договора.

5.2. Все изменения в Договор, включая изменения в приложения к нему, осуществляются путем подписания Сторонами дополнительных соглашений, являющихся неотъемлемой частью Договора и обязательными к исполнению.

5.3. Изменения Договора, оформленные дополнительными соглашениями, могут относиться к:

- составу, объему и характеру отдельных видов обязательств;

- срокам выполнения обязательств;

-  иным положениям и условиям выполнения Договора.

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

5.4.1. по соглашению Сторон. Обязательства считаются прекращенными с момента заключения соглашения Сторон о расторжении Договора;

5.4.2. в одностороннем порядке. При отказе одной из Сторон от исполнения Договора в случаях, предусмотренных ч. 9, ч. 10 ст. 46.2 Градостроительного кодекса РФ.

5.5. Споры, возникающие при исполнении Договора, разрешаются в соответствии с действующим законодательством. Судебные споры рассматриваются в Арбитражном суде Курганской области.

5.6. За неисполнение или ненадлежащее исполнение Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

5.7. Вопросы, не урегулированные Договором, регулируются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5.8. Обо всех изменениях в платежных и почтовых реквизитах Стороны обязаны извещать друг друга в течение 2-х рабочих дней с момента таких изменений.

Действия, совершенные по старым адресам и счетам до получения уведомлений об их изменении, направленных в срок заинтересованной стороной, засчитываются в исполнение обязательств.

5.9. Договор составлен в 2 экземплярах, по одному для каждой из сторон, имеющих равную юридическую силу.

**6. Юридические адреса, реквизиты, подписи сторон**

|  |  |
| --- | --- |
| **Администрация:**  Департамент архитектуры, строительства и земельных отношений Администрации города Кургана | **Победитель (Единственный участник) аукциона:** |
| Юридический адрес:  Банковские реквизиты: | Юридический адрес:  Банковские реквизиты: |
| **Подписи Сторон:** | |
| Директор Департамента архитектуры,  строительства и земельных отношений Администрации города Кургана  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  м.п. | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ м.п. |

Приложение к договору

от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_№ \_\_\_\_\_\_\_\_

о развитии застроенной территории, расположенной в районе пересечения ул. К. Мяготина – ул. Савельева в городе Кургане

**Требования**

**к жилым помещениям, передаваемым в муниципальную собственность**

**в целях исполнения договора о развитии застроенной территории**

а) жилые помещения должны быть расположены на территории города Кургана и быть благоустроенными;

б) жилые помещения должны соответствовать требованиям, предъявляемым к жилым помещениям, и быть пригодными для проживания в соответствии с действующим законодательством;

в) жилые помещения должны быть свободны от прав третьих лиц и иных обременений и (или) ограничений, не иметь задолженности по коммунальным платежам на дату оформления в муниципальную собственность;

г) переустройство и (или) перепланировка, произведённые в жилом помещении, должны быть совершены и оформлены в порядке, установленном Жилищным кодексом РФ;

д) жилые помещения не должны быть признаны подлежащими капитальному ремонту, реконструкции или перепланировке, непригодными для проживания, не должны располагаться в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу;

е) в жилых помещениях не должно быть зарегистрированных граждан и (или) лиц, проживающих без регистрации.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_