**ДОГОВОР** №\_\_\_\_\_\_\_\_

о комплексном развитии незастроенной территории площадью 16,5 га, расположенной в кадастровом квартале 47:15:0106006, ограниченной ул. Академика Александрова, ул. Парковая, ул. Красных Фортов, ул. Коблицкого

г. Сосновый Бор

Ленинградской области «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 2023 г.

Администрация муниципального образования Сосновоборский городской округ Ленинградской области, в лице главы Сосновоборского городского округа Воронкова Михаила Васильевича, действующего на основании Устава, именуемая в дальнейшем «Администрация», с одной стороны,\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (наименование организации, являющейся победителем торгов, единственным участником торгов, участником торгов, сделавшим предпоследнее предложение по цене предмета аукциона, лицом, подавшим единственную заявку) в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны»,

на основании постановления администрации Сосновоборского городского округа от 05.07.2022 № 1481 «О комплексном развитии незастроенной территории Сосновоборского городского округа, ограниченной ул. Академика Александрова, ул. Парковая, ул. Красных Фортов, ул. Коблицкого», протокола о результатах торгов на право заключения договора о комплексном развитии незастроенной территории от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2023 г. № \_\_\_\_\_\_\_ (далее - протокол о результатах торгов), руководствуясь Градостроительным кодексом Российской Федерации, заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. Предметом Договора является комплексное развитие незастроенной территории муниципального образования Сосновоборский городской округ площадью 16,5 га, расположенной в кадастровом квартале 47:15:0106006, ограниченной ул. Академика Александрова, ул. Парковая, ул. Красных Фортов, ул. Коблицкого, и видами разрешенного использования, указанными в приложении № 2 к постановлению администрации Сосновоборского городского округа от 05.07.2022 № 1481 (далее – Территория).

1.2. Схема границ территории, подлежащей комплексному развитию приведена в Приложении 1 к Договору.

1.3. Территория свободна от застройки.

1.4. Перечень объектов капитального строительства, объектов коммунальной, транспортной и социальной инфраструктуры, подлежащих строительству и соотношение общей площади жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах, подлежащих строительству в соответствии с Договором, а также условие о размещении на первых этажах указанных домов нежилых помещений указаны в Приложении 2 к Договору.

Указанный перечень является предварительным и может быть скорректирован по итогам утверждения проекта планировки территории. В таком случае стороны должны заключить дополнительное соглашение к Договору.

1.5. Комплексное развитие незастроенной территории включает в себя:

- подготовку документации по планировке территории, состоящей из проекта планировки территории и проекта межевания территории, в границах Территории, ее согласование Администрацией и утверждение решением комитета градостроительной политики Ленинградской области на основании Областного закона Ленинградской области от 07.07.2014 № 45-оз «О перераспределении полномочий в области градостроительной деятельности между органами государственной власти Ленинградской области и органами местного самоуправления Ленинградской области»;

- обеспечение проведения работ и осуществление действий по образованию в соответствии с утвержденным проектом межевания территории земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства в соответствии с утвержденным проектом планировки территории, и их кадастровый учет;

- строительство на земельных участках в границах Территории объектов транспортной, коммунальной и социальной инфраструктур, а также иных объектов, в том числе объектов жилищного строительства, в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории и ввод указанных объектов в эксплуатацию;

- осуществление мероприятий по благоустройству, в том числе озеленению, образованных земельных участков (приложение 3 к Договору).

1.6. Застройщик осуществляет деятельность, указанную в п. 1.1. Договора, своими силами и за свой счет и (или) с привлечением других лиц и (или) средств других лиц.

**2. ЦЕНА ПРАВА НА ЗАКЛЮЧЕНИЕ ДОГОВОРА**

2.1. Цена права на заключение Договора, определенная по результатам аукциона на право заключения договора о комплексном развитии незастроенной территории в соответствии с протоколом о результатах торгов от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 2023 г. № \_\_\_\_\_\_, исходя из начальной цены предмета торгов или цены права на заключение договора, установленной в размере 17 370 000 (семнадцать миллионов триста семьдесят тысяч) рублей 00 копеек.

2.2. Задаток, внесенный Застройщиком для обеспечения заявки на участие в торгах на право заключения договора о комплексном развитии территории в размере 17 370 000 (семнадцать миллионов триста семьдесят тысяч) рублей 00 копеек засчитывается в счет оплаты цены, указанной в п. 2.1. Договора.

2.3. Оплата цены, указанной в п. 2.1. Договора за вычетом учтенного в соответствии с п. 2.2. Договора задатка, осуществляется Застройщиком путем перечисления не позднее истечения срока, установленного для заключения договора о комплексном развитии незастроенной территории, оставшейся суммы денежных средств на расчетный счет:

ИНН 4714011083 КПП 472601001

УФК по Ленинградской области (Администрация муниципального образования Сосновоборский городской округ Ленинградской области, Л/С 04453004120)

ОТДЕЛЕНИЕ ЛЕНИНГРАДСКОЕ БАНКА РОССИИ//УФК по Ленинградской области, г. Санкт-Петербург

БИК 014106101

Казначейский счет 03100643000000014500

Единый казначейский счет 40102810745370000006

ОКТМО 41754000

КБК 001 111 09044 04 1000 120

Назначение платежа: «Доходы от продажи права на заключение договора о комплексном развитии незастроенной территории».

Договор о комплексном развитии незастроенной территории заключается с участником торгов, признанным их победителем (Застройщиком), не позднее 30-го дня со дня размещения протокола о результатах торгов.

В случае неисполнения Застройщиком обязательства по оплате цены предмета торгов, до истечения указанного срока, Договор считается незаключенным, при этом задаток, указанный в п. 2.2. Договора, Застройщику не возвращается.

**3. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

3.1. Договор считается заключенным с даты его подписания Сторонами. Срок действия Договора составляет 10 лет с даты заключения.

3.2. Окончание срока действия Договора не освобождает Стороны от ответственности за неисполнение, либо ненадлежащее исполнение условий Договора.

3.3. Договор не подлежит заключению (продлению) на новый срок, возобновлению на неопределенный срок.

**4. ПОРЯДОК И СРОКИ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ**

4.1. Началом комплексного развития Территории является дата подписания Договора.

4.2. Реализация комплексного развития Территории осуществляется в следующем порядке и в следующие сроки:

4.2.1. Подготовка Застройщиком проекта планировки территории и проекта межевания территории в границах Территории, направление в адрес Администрации на согласование и утверждение в установленном порядке документации по планировке территории в срок не позднее 8 (восьми) месяцев с даты заключения Договора.

В случае если принятые в течение указанного срока изменения законодательства Российской Федерации и (или) Ленинградской области повлекут необходимость внесения существенных изменений в разрабатываемый (разработанный) Застройщиком документацию по планировке территории, указанные в настоящем пункте сроки могут быть продлены путем заключения сторонами дополнительного соглашения.

Разработку проекта планировки территории и проекта межевания территории осуществить в соответствии с действующими нормативными правовыми актами Ленинградской области и Российской Федерации.

При разработке проекта планировки территории и проекта межевания территории предусмотреть размещение объектов, указанных в приложении 2 к Договору.

4.2.2. Согласование Администрацией документации по планировке территории в срок не более 15 рабочих дней с даты направления Застройщиком для согласования.

Утверждение документации по планировке территории осуществляется Комитетом градостроительной политики Ленинградской области в сроки, установленные приказом Комитета градостроительной политики Ленинградской области от 24.05.2021 № 52 «О порядке принятия решения об утверждении документации по планировке территории для размещения объектов, указанных в частях 4, 4.1, 5, 5.1 и 5.2 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации, решения о внесении изменений в такую документацию, решения об отмене такой документации или ее отдельных частей, решения о признании отдельных частей такой документации не подлежащими применению».

4.2.3. Обеспечение Застройщиком проведения кадастровых работ по образованию земельных участков в соответствии с проектом межевания территории в срок не позднее 5 (пяти) месяцев с даты утверждения в установленном порядке документации по планировке территории.

4.2.4. Подготовка Застройщиком графика осуществления мероприятий по развитию территории, включая ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства, с указанием сроков начала и окончания выполнения соответствующих работ в отношении каждого мероприятия (далее – График), для последующего заключения дополнительного соглашения к Договору, подготовка перечня объектов транспортной, социальной и коммунальной инфраструктуры, подлежащих безвозмездной передаче в муниципальную собственность, с указанием их параметров (далее – Перечень), не позднее 2 (двух) месяцев с даты утверждения в установленном порядке документации по планировке территории.

График может быть скорректирован по результатам разработки проектной документации и получения положительного заключения экспертизы. В таком случае стороны должны заключить дополнительное соглашение к Договору.

4.2.5. Заключение дополнительного соглашения к Договору, содержащего Графики и Перечень в срок, не превышающий 3 (три) месяца:

- с даты утверждения документации по планировке территории;

- с даты получения положительного заключения экспертизы проектной документации.

4.2.6. Строительство (создание) Застройщиком объектов коммунальной, транспортной инфраструктуры – не позднее 10 (десяти) лет с даты заключения Договора.

4.2.7. Строительство (создание) объектов социальной инфраструктуры – не позднее 10 (десяти) лет с даты заключения Договора.

4.2.8. Строительство объектов капитального строительства, в том числе объектов жилищного строительства не позднее 10 (десяти) лет с даты заключения Договора.

4.2.9. Безвозмездная передача в муниципальную собственность объектов коммунальной, транспортной и социальной инфраструктуры не позднее 3 (трех) месяцев после ввода в эксплуатацию таких объектов.

4.2.10. Осуществление в границах Территории мероприятий по благоустройству, в том числе озеленению, в соответствии с проектом планировки территории и в сроки, установленные разрешениями на строительство объектов транспортной, коммунальной и социальной инфраструктур, а также иных объектов, в том числе объектов жилищного строительства, но не позднее 10 (десяти) лет с даты заключения настоящего договора.

Обязательство по благоустройству Территории будет считаться исполненным с даты подписания Администрацией и Застройщиком Акта об исполнении (частичном исполнении) всех или отдельных работ, предусмотренных перечнем мероприятий по благоустройству Территории согласно приложению 4 к Договору.

4.3. Осуществление мероприятий по развитию Территории, в том числе по вводу в эксплуатацию объектов капитального строительства, в соответствии с Графиком, в предусмотренные указанным Графиком сроки.

Завершение каждого отдельного мероприятия, предусмотренного Графиком, подтверждается актом об исполнении, который подписывается Застройщиком и Администрацией.

4.3.1. После завершения каждого мероприятия, предусмотренного Графиком, Застройщик в течение 10 (десяти) рабочих дней письменно уведомляет Администрацию о факте завершения указанного мероприятия и представляет отчет об исполнении мероприятия по форме, указанной в приложении 5 к Договору, и подписанный Акт об исполнении в 2 (двух) экземплярах.

4.3.2. Не позднее 10 (десяти) рабочих дней после получения от Застройщика документов, указанных в пункте 4.3.1 Договора, Администрация осуществляет проверку результатов выполненных мероприятий и направляет заказным письмом с уведомлением, либо отдает нарочно Застройщику подписанный Администрацией 1 (один) экземпляр Акта об исполнении, или мотивированный отказ от принятия результатов выполненных мероприятий с приложением, при необходимости, акта с перечнем выявленных замечаний/недостатков и с указанием срока устранения таких замечаний/недостатков.

4.3.3. После устранения замечаний/недостатков Застройщик в течение 10 (десяти) рабочих дней повторно представляет в Администрацию документы, указанные в пункте 4.3.1 Договора, и Администрация осуществляет проверку результатов в порядке, предусмотренном в пункте 4.3.2 Договора.

4.3.4. В случае если по результатам рассмотрения представленных документов после устранения замечаний/недостатков и проведения необходимых доработок у Администрации будут отсутствовать замечания к выполненным мероприятиям, Администрация принимает отчет Застройщика об исполнении мероприятия и подписывает 2 (два) экземпляра Акта об исполнении, 1 (один) из которых направляется Застройщику.

4.4. Сторона, являющаяся ответственной за исполнение мероприятий, вправе исполнить обязательство до истечения срока исполнения, если это не противоречит условиям Договора Стороны обязуются принимать все необходимые меры и действия для досрочного исполнения обязательств, включая принятие досрочно исполненного мероприятия, при условиях: соблюдения законности действий, обеспечения надлежащего качества их результата, отсутствия дополнительных обременений для принимающей стороны.

4.5. Датой окончания строительства объектов по Договору является дата выдачи в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию последнего из объектов капитального строительства, объектов коммунальной, транспортной и социальной инфраструктур, предусмотренных утвержденной документацией по планировке территории в границах Территории.

**5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

5.1. **Администрация имеет право:**

5.1.1. Осуществлять контроль за ходом исполнения Застройщиком обязательств по Договору, в том числе на беспрепятственный доступ на Территорию с целью ее осмотра на предмет соблюдения условий Договора.

5.1.2. Требовать от Застройщика предоставления отчетов о ходе развития Территории в соответствии с Графиком.

5.1.3. Требовать от Застройщика устранения выявленных нарушений условий Договора.

5.1.4. Требовать досрочного расторжения Договора в судебном порядке в случаях, предусмотренных законом.

5.2. **Администрация обязана:**

5.2.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

5.2.2. Согласовать представленную на рассмотрение Застройщиком документацию по планировке территории в срок, указанный в п. 4.2.2. Договора.

5.2.3. Обеспечить осуществление Застройщиком мероприятий по развитию Территории, включая ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства, в соответствии с Графиком осуществления каждого мероприятия в предусмотренные указанным Графиком сроки.

5.2.4. Предоставить Застройщику без проведения торгов в аренду земельные участки, образованные на основании утвержденного проекта межевания территории в целях строительства объектов капитального строительства в соответствии с утвержденным проектом планировки территории, в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня обращения Застройщика с заявлением о предоставлении в аренду земельных участков и заключения договоров аренды.

5.2.5. Выдать Застройщику разрешения на использования земель и (или) земельных участков с целью строительства объектов, указанных в постановлении Правительства Российской Федерации от 03.12.2014 № 1300 «Об утверждении перечня видов объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов», в срок не более 10 рабочих дней с даты обращения о предоставлении муниципальной услуги.

5.2.6. Выдать Застройщику градостроительные планы земельных участков в срок не более 14 рабочих дней с даты обращения о предоставлении муниципальной услуги, но не ранее, чем утверждена документация по планировке территории.

5.2.7. Выдать разрешение на строительство отдельно стоящих объектов капитального строительства с количеством этажей не более чем два, общая площадь которых составляет не более чем 1500 квадратных метров и которые не предназначены для проживания граждан и осуществления производственной деятельности (при наличии таких объектов капительного строительства) в срок не более 5 рабочих дней с даты обращения о предоставлении муниципальной услуги.

5.2.8. Заключить дополнительное соглашение к Договору, содержащее График и Перечень.

5.3. **Застройщик имеет право:**

5.3.1. 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 Застройщиком лица (лиц), Застройщик отвечает как за свои собственные действия (бездействие).

5.3.2. Использовать Территорию в целях и на условиях, установленных Договором и в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, передать предоставленный ему для целей комплексного развития территории земельный участок или его часть в субаренду привлеченному к исполнению Договора в соответствии с пунктом 5.3.1. Договора лицу или лицам без согласия арендодателя такого земельного участка на срок, не превышающий срок его аренды.

5.4. **Застройщик обязан:**

5.4.1. Выполнять в полном объеме все обязательства по Договору в установленные сроки своими силами и за свой счет и (или) с привлечением других лиц и(или) средств других лиц.

5.4.2. Обеспечивать свободный доступ Администрации на Территорию, для осмотра и проверки соблюдения условий Договора, а также уполномоченным органам государственной власти, в том числе органам государственного и муниципального контроля и надзора, для осуществления своих полномочий в пределах их компетенции.

5.4.3.Подготовить и передать на согласование в Администрацию документацию по планировке территории в границах Территории в срок, указанный в п. 4.2.1. Договора.

Подготовка документации по планировке территории в составе проекта планировки территории и проекта межевания территории осуществляется в соответствии с Генеральным планом Сосновоборского городского округа, Правилами землепользования и застройки Сосновоборского городского округа, Региональными и местными нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области, а также иными требованиями, установленными Градостроительным кодексом Российской Федерации и настоящим Договором.

Исполнение обязательства является одним из обязательных условий возникновения у Застройщика права на получение земельных участков в составе территории комплексного развития, которые находятся в муниципальной собственности и государственной собственности до разграничения, без проведения торгов.

Обязательство считается исполненным с даты принятия решения об утверждении документации по планировке территории, подлежащей комплексному развитию.

При необходимости изменения в генеральный план и правила землепользования и застройки в целях реализации решения о комплексном развитии незастроенной территории осуществляется в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

5.4.3.1. Передать в комитет градостроительной политики Ленинградской области (далее - уполномоченный орган) на утверждение документацию по планировке территории.

5.4.4. В случае направления уполномоченным органом документации по планировке территории на доработку, осуществить ее доработку и представить на рассмотрение в установленном порядке в течение 45 (сорока пяти) рабочих дней. При этом сроки, установленные в подпункте 4.2.1. Договора, изменению не подлежат.

5.4.5. За свой счет обеспечить в соответствии с документацией по планировке территории проведение кадастровых работ по образованию земельных участков в срок, указанный в п. 4.2.3. Договора.

5.4.6. Заключить дополнительное соглашение к Договору, содержащее График и Перечень.

5.4.7. После постановки земельных участков на кадастровый учет обратиться в Администрацию с заявлением(ями) о заключении договоров аренды земельных участков. Сроки направления заявлений определяет Застройщик.

5.4.8. Осуществить мероприятия, предусмотренные Договором в полном объеме и в установленные сроки.

5.4.9. Обеспечить проектирование и строительство объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктуры в соответствии с утвержденным проектом планировки территории в границах Территории в сроки, указанные в п.п. 4.2.6-4.2.8. Договора.

5.4.10. Обеспечить выполнение работ по вывозу строительного мусора и содержанию строительной площадки в соответствии с действующими правилами благоустройства на территории Сосновоборского городского округа.

5.4.12. Обеспечить безвозмездную передачу в муниципальную собственность объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктуры в границах Территории в сроки, указанные в п.п. 4.2.9. Договора.

5.4.13. Обеспечить надлежащее содержание и эксплуатацию возводимых на Территории объектов коммунальной, социальной и транспортной инфраструктуры до момента передачи их в муниципальную собственность.

5.4.14. Обеспечить проектирование и строительство объектов капитального строительства, в том числе жилищного строительства, на земельных участках, образованных из Земельного участка в соответствии с требованиями законодательства о градостроительной деятельности, технических регламентов, иных нормативно-технических документов, действующих на территории Российской Федерации, согласно условиям и срокам, указанным в п. 4.2.8. Договора.

В объектах жилищного строительства (многоквартирных домах) предусмотреть для граждан льготных категорий 30 (тридцать) однокомнатных жилых помещений общей площадью не менее 33 кв. м. с чистовой отделкой, исходя из расчета: не более 10 % от общего количества квартир в одном многоквартирном доме.

Жилые помещения для граждан льготных категорий должны быть оборудованы:

- в кухне - раковиной со смесителем, плитой;

- в санузле - раковиной со смесителем, ванной со смесителем и/или душевой кабиной; унитазом в комплекте со смывным бачком.

Жилые помещения для граждан льготных категорий предназначены для дальнейшего возмездного приобретения Администрацией в соответствии с действующим законодательством.

5.4.15. Обеспечить содержание и эксплуатацию (в том числе оказание коммунальных услуг) объектов капитального строительства до передачи их собственникам или организациям, выбранным собственниками для их эксплуатации и обслуживания.

5.4.16. Обеспечить на земельных участках проведение мероприятий по благоустройству, в том числе озеленению, предусмотренных документацией по планировке территории, в сроки, указанные в п. 4.2.10. Договора.

5.4.17. Осуществить в полном объеме развитие Территории, обеспечение строительства объектов капитального строительства, в том числе объектов жилищного строительства, объектов коммунального, транспортного обслуживания и социального обеспечения, на земельных участках независимо от привлечения к развитию Территории третьих лиц.

Привлечение третьих лиц к строительству объектов капитального строительства, в том числе объектов жилищного строительства, объектов коммунального, транспортного обслуживания и социального обеспечения, не влечет перехода к ним прав и обязанностей Застройщика по Договору.

5.4.18. Ежеквартально до 20 (двадцатого) числа первого месяца следующего квартала представлять в Администрацию отчет о выполненных мероприятиях в соответствии с Графиком согласно приложению 5 к Договору.

5.4.19. Произвести вырубку зеленых насаждений с внесением восстановительной стоимости в местный бюджет в соответствии с установленным порядком.

5.4.20. Уведомить Администрацию о передаче в субаренду земельного (-ых) участка (-ов) или его части (-ей) лицу (-ам), привлеченному (-ым) к исполнению договора.

5.4.21. Не позднее 3 (трех) месяцев с момента получения разрешения на ввод в эксплуатацию передать в муниципальную собственность безвозмездно вместе с необходимыми правоустанавливающими документами следующие объекты:

5.4.21.1. Объекты социальной, коммунальной и транспортной инфраструктур и иные объекты, строительство которых осуществилось за счет средств Застройщика:

- объекты социальной инфраструктуры в соответствии с утвержденным Проектом планировки территории;

- объекты транспортной инфраструктуры;

- сети водоснабжения и водоотведения;

- сети ливневой канализации;

- сети газораспределения и газопотребления;

- объекты электросетевого хозяйства;

- сети наружного освещения;

- тепловые сети (при централизованном теплоснабжении);

- сети связи;

- объекты благоустройства, расположенные в границах территории общего пользования.

5.4.21.2. Земельные участки, на которых расположены объекты, указанные в п.5.4.21.1. настоящего Договора.

5.4.22 Объекты, указанные в пунктах 5.4.21.1 и 5.4.21.2, должны быть свободными от любых прав третьих лиц.

**6. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**

6.1. В случае, когда Договор заключается и исполняется Застройщиком в части обеспечения жилищного и иного строительства с использованием кредитных средств банка или иной кредитной организации, либо средств целевого займа, предоставленного другим юридическим лицом, на права Застройщика, вытекающие из Договора, ипотека, предусмотренная статьями 64.1 и 64.2 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», не возникает.

6.2. Застройщик не вправе:

передавать свои права и обязанности, предусмотренные Договором, иному лицу;

уступать принадлежащее ему право аренды земельного участка (земельных участков), предоставленного для целей комплексного развития территории.

6.3.Неотделимые улучшения земельных участков (замощение, покрытие и другие), созданные в результате выполнения работ по подготовке Территории для комплексного развития, произведенные до начала строительства объектов капитального строительства, в том числе объектов жилищного строительства, в случае досрочного расторжения Договора по требованию Администрации в связи с неисполнением или ненадлежащим исполнением Договора Застройщиком, поступают в собственность муниципального образования Сосновоборский городской округ Ленинградской области **без** дальнейшего возмещения их стоимости и (или) иных затрат Администрацией.

**7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

7.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения условий Договора стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**8. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**

8.1. Договор прекращается исполнением обязательств по комплексному развитию незастроенной территории на основании соглашения Сторон, подтверждающего надлежащее исполнение.

8.2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Застройщиком обязательств, предусмотренных [пунктами 5.4.3, 5.4.4, 5.4.9, 5.4.12, 5.4.17, 5.4.21](consultantplus://offline/ref=C643A9EA646EAA3F9E48F89BE0D1443707F23524F9F434D8B6162B54315B0BD239C685318640FB4FD68212B73962A189BE11C5D8997CpCRBJ) Договора, Администрация вправе в одностороннем порядке отказаться от Договора, при этом право аренды земельного участка, предоставленного для целей комплексного развития территории, подлежит досрочному прекращению путем одностороннего отказа от договора аренды земельного участка.

8.3. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от его исполнения в случае отказа или уклонения Администрации от исполнения обязательств, предусмотренных [пунктами 5.2.2., 5.2.4.](consultantplus://offline/ref=B30B4187B1BD73F4721CF76DEC624D6160208FEE31F557D4E4CC3F005C6525B480F41C77D1EA194B59866624383822FCA685ABAD51DCu0W6J) Договора.

8.4. Договор может быть расторгнут досрочно по требованию одной из Сторон в судебном порядке в случаях, установленных законодательством Российской Федерации, и Договором, а также в случаях:

нарушения условий или сроков, предусмотренных Договором либо Графиком;

по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством Российской Федерации.

8.5. Возникновение у третьих лиц прав на земельные участки, образованные в соответствии с проектом межевания территории, не является основанием для прекращения прав и обязанностей, определенных Договором.

8.6. При досрочном расторжении Договора также подлежат расторжению договоры аренды земельных участков, образованных в соответствии с проектом межевания территории.

**9. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ**

9.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору, если оно явилось следствием возникновения обстоятельств непреодолимой силы.

9.2. В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы Сторона, которая в результате наступления указанных обстоятельств не в состоянии исполнить обязательства, взятые на себя по Договору, должна в трехдневный срок сообщить об этих обстоятельствах другой Стороне в письменной форме.

9.3. С момента наступления обстоятельств непреодолимой силы действие Договора приостанавливается до даты, определяемой Сторонами.

9.4. Обстоятельствами неопределенной силы по Договору являются: военные действия, гражданские волнения, пожары, наводнения, землетрясения и иные стихийные бедствия. Документ, выданный соответствующим компетентным органом, является достаточным подтверждением наличия и продолжительности действия непреодолимой силы.

**10. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**

10.1. В случае изменения адреса или иных реквизитов Стороны обязаны уведомить об этом друг друга в течение 7 (семи) календарных дней со дня таких изменений.

10.2. Вопросы, не урегулированные Договором, разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

10.3. Все споры и разногласия, возникающие при исполнении Договора, разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

10.4. В случае не урегулирования спорных вопросов в досудебном порядке, а также в случае отказа от проведения переговоров, неудовлетворении требований заинтересованной стороны по существу, спор передается на рассмотрение в Арбитражный суд Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

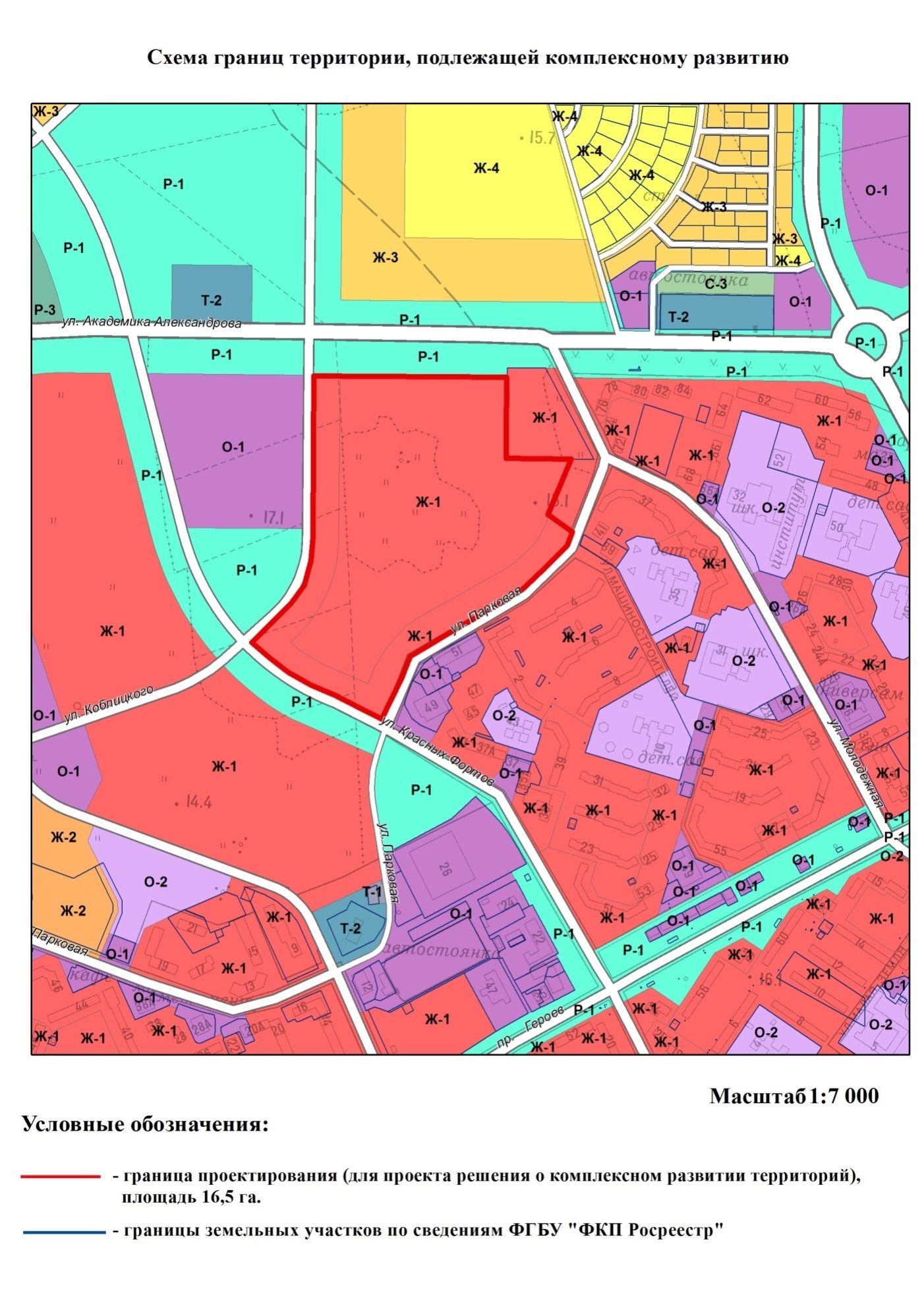
10.5. Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, два из которых хранится в Администрации, один у Застройщика.

**11. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:**

|  |  |
| --- | --- |
| Застройщик:  Адрес: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Подпись\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_\_\_\_ /  М. П. | Администрация:  *Администрация муниципального образования Сосновоборский городской округ Ленинградской области*  *188540, Ленинградская обл., г.Сосновый Бор, ул.Ленинградская, д.46*  **Глава муниципального образования Сосновоборский городской округ Ленинградской области**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /  М. П. |

Приложение 1 к Договору

от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_ 2023 г. №\_\_\_\_\_\_\_\_\_



Приложение 2 к Договору

от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_ 2023 г. №\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Перечень объектов капитального строительства, объектов коммунальной, транспортной и социальной инфраструктуры, подлежащих строительству и соотношение общей площади жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах, подлежащих строительству в соответствии с Договором, а также условие о размещении на первых этажах указанных домов нежилых помещений

| № п/п | Наименование условия | Содержание условия |
| --- | --- | --- |
| 1 | Перечень объектов капитального строительства, линейных объектов, подлежащих строительству | многоквартирные жилые дома этажностью не более 12-ти этажей;  объекты социальной инфраструктуры в соответствии с утвержденным Проектом планировки территории;  объекты транспортной инфраструктуры;  сети водоснабжения и водоотведения;  сети ливневой канализации;  сети газораспределения и газопотребления;  объекты электросетевого хозяйства;  сети наружного освещения;  тепловые сети (при централизованном теплоснабжении);  сети связи;  объекты благоустройства |
| 2 | Соотношение общей площади жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах, подлежащих строительству или реконструкции в соответствии с договором, а также условие о размещении на первых этажах указанных домов нежилых помещений | Строительство многоквартирных жилых домов, с размещением встроенных, пристроенных и встроено-пристроенных нежилых помещений, площадь которых не должна составлять более 15% (пятнадцати процентов) от общей площади дома |
| 3 | Условие о размещении на первых этажах указанных домов нежилых помещений | Возможно размещение на первых этажах указанных домов нежилых помещений |

Приложение 3 к Договору

от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_ 2023 г. №\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Перечень мероприятий по благоустройству,

в том числе озеленению, образованных земельных участков

Устройство:

- внутриквартальных проездов;

- парковок;

- тротуаров;

- велосипедных дорожек и (или) полос для движения велосипедного транспорта;

- сквера, спортивных площадок, детских игровых площадок для разных возрастных групп, хозяйственных площадок, площадок отдыха и досуга с установкой малых архитектурных форм и оборудования, мест (площадок) накопления твердых коммунальных отходов и крупногабаритных отходов.

Приложение 4 к Договору

от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_ 2023 г. №\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Акта № \_\_\_\_

об исполнении (частичном исполнении) всех или отдельных работ, предусмотренных Договором.

1. Во исполнение Договора о комплексном развитии незастроенной территории № \_\_\_\_\_\_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 2023 г. (далее - Договор) Застройщик сдал, а Администрация приняла следующие выполненные мероприятия (работы):

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование выполненного мероприятия (работы) | Фактические сроки окончания мероприятия (работы) | Качество выполненных работ | Замечания Администрации |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |

2. Качество выполненных работ проверено Администрацией в присутствии Застройщика и соответствует/не соответствует требованиям Администрации и/или условиям Договора.

3. В случае если качество выполненных мероприятий (работ) не соответствует требованиям Администрации и/или условиям Договора:

выявленные Администрацией недостатки результата выполненного мероприятия(работы): \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

3.1. Сроки устранения выявленных недостатков: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

3.2. Порядок устранения выявленных недостатков: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Примечание: вышеуказанные сроки отсчитываются с даты: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Сдал: Принял:

Застройщик Администрация

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

М.П. М.П.

Приложение 5 к Договору

от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_ 2023 г. №\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Отчет о ходе реализации Договора**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№п/п** | **Наименование мероприятия (работ)** | **Ответственный исполнитель** | **Реквизиты документов, запросов, обращений** | **Исполнитель (реквизиты, телефон)** | **Срок исполнения по договору** | **Фактический срок исполнения** | **Подтверждающие документы** | **Примечание** |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** | **6** | **7** | **8** | **9** |
| 1 |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 2 |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 3 |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 4 |  |  |  |  |  |  |  |  |

«\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(должность) (подпись) (расшифровка подписи)