

Приложение 2
к извещению о проведении
аукциона на право заключения
договора о комплексном развитии
незастроенной территории

Проект
Договор № _____
о комплексном развитии незастроенной территории города Ярославля
г. Ярославль _____ 2022

От имени мэрии города Ярославля департамент градостроительства мэрии города Ярославля, в лице директора департамента Белякова Николая Александровича, действующего на основании Положения о департаменте, утвержденного решением муниципалитета города Ярославля от 30.04.2015 № 521, и постановления мэрии города Ярославля от 19.04.2022 № 333 «О проведении аукциона на право заключения договора о комплексном развитии незастроенной в районе ул. Колышкина (у дома № 60) в Заволжском районе города Ярославля», именуемый в дальнейшем «Департамент», с одной стороны, и _____, в лице _____, действующего на основании _____, именуемый в дальнейшем «Инвестор», с другой стороны, далее при совместном упоминании именуемые «Стороны», в соответствии со статьей 68 Градостроительного кодекса Российской Федерации и протоколом о результатах аукциона на право заключения договора о комплексном развитии незастроенной территории от _____ № _____ заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Инвестор обязуется в установленный Договором срок своими силами и за свой счет и (или) с привлечением денежных средств третьих лиц выполнить обязательства по комплексному развитию незастроенной территории в районе ул. Колышкина (у дома № 60) в Заволжском районе города Ярославля (далее – Территория) решение о комплексном развитии которой принято постановлением мэрии города Ярославля от 11.04.2022 № 308 «О комплексном развитии незастроенной территории в районе ул. Колышкина (у дома № 60) в Заволжском районе города Ярославля», а Департамент обязуется создать необходимые условия для выполнения Инвестором принятых на себя обязательств.

1.2. Сведения о местоположении, площади, границах и градостроительном зонировании Территории, приведены в **Приложении 1** к Договору.

1.3. Перечень объектов капитального строительства, линейных объектов, подлежащих строительству, сведения о соотношении общей площади жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах, подлежащих строительству, а также условие о размещении на первых этажах указанных домов нежилых помещений приведены в **Приложении 2** к Договору.

1.4. Информация о возможности подключения (технологическом присоединении) к сетям инженерно-технического обеспечения за границами Территории и сроки действия технологического присоединения приведены в **Приложении 3** к Договору.

2. Цена права на заключение Договора

2.1. Цена права на заключение Договора устанавливается по результатам открытого аукциона в рублях Российской Федерации.

2.2. В соответствии с протоколом о результатах аукциона от _____ № _____ цена права на заключения договора составляет _____ () рублей и уплачена Инвестором в полном объеме в следующем порядке:

- задаток, внесенный Инвестором для обеспечения заявки на участие в аукционе на право заключения Договора, в размере в размере 11 355 000 (одиннадцать миллионов триста пятьдесят пять тысяч) рублей засчитывается в счет цены, указанной в абзаце первом пункта 2.2 Договора;
- оставшаяся сумма в размере _____ рублей _____ копеек должна быть перечислена в полном объеме на расчетный счет Департамента, указанный в разделе 13 Договора на момент заключения настоящего Договора.

3. Обязательства Инвестора

Инвестор обязуется:

3.1. В течение 7-ми месяцев со дня заключения Договора подготовить проект планировки и проект межевания Территории (далее – документация по планировке Территории) в соответствии с требованиями, указанными в части 10 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, а также заданием на подготовку документации по планировке Территории, выданным Департаментом, настоящим Договором, и передать их на утверждение в порядке, установленном в пункте 7.5 Договора.

Документация по планировке Территории должна учитывать решение о комплексном развитии территории, утвержденное постановлением мэрии города Ярославля от 11.04.2022 № 308, и в том числе содержать: сведения о площади жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах, подлежащих строительству в соответствии с настоящим Договором, перечень и сведения о площади образуемых земельных участков для строительства объектов транспортной, социальной инфраструктуры, указанных в приложении 2 к Договору, а также условия о размещении на первых этажах указанных домов нежилых помещений, указанные в **Приложении 2**.

Обязательство Инвестора, указанное в абзаце первом настоящего пункта, считается исполненным надлежащим образом со дня передачи Инвестором утвержденной в установленном порядке документации по планировке Территории в муниципальную собственность по акту приема-передачи в соответствии с подпунктом 7.5.5 пункта 7.5 Договора.

3.2. Обеспечить за свой счет проведение кадастровых работ по формированию всех земельных участков, образование которых предусмотрено утвержденной документацией по планировке Территории и постановке их на кадастровый учет, в срок, не превышающий 3 (трех) месяцев со дня утверждения документации по планировке Территории.

3.3. Осуществить строительство и ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства, предусмотренных утвержденной документацией по планировке Территории, в срок не более 8 лет со дня утверждения документации по планировке Территории в соответствии с планом – графиком который предоставляется Инвестором в Департамент на согласование в течение 60 дней со дня утверждения документации по планировке Территории по форме, приведенной в **Приложении 4**.

3.4. Выполнить в границах Территории комплексного развития виды работ по благоустройству территории, включающие в себя:

- озеленение территории;
- строительство внутриквартальных проездов и тротуаров;
- организация парковочных мест;
- обустройство спортивных, детских игровых площадок для разных возрастных групп, хозяйственных площадок, площадок отдыха с установкой малых архитектурных форм и другого необходимого оборудования;
- обустройство мест (площадок) накопления твердых коммунальных отходов и крупногабаритных отходов.

Работы по благоустройству в границах земельных участков многоквартирных жилых домов выполняются в срок, не превышающий срок строительства многоквартирных жилых домов на таких земельных участках, в соответствии с планом – графиком выполнения работ по благоустройству территории, который предоставляется Инвестором в Департамент на согласование в течение 30 рабочих дней со дня утверждения документации по планировке Территории по форме, приведенной в **Приложении 5**.

Работы по благоустройству вне границ земельных участков многоквартирных жилых домов выполняются в срок, не превышающий 1 (одного) года с момента ввода объектов капитального строительства, предусмотренных документацией по планировке Территории, в эксплуатацию, построен-

ных за счет Инвестора.

Обязательство по благоустройству будет считаться исполненным с момента предоставления Инвестором отчета о выполненных работах по благоустройству.

3.5. Не позднее 3 (трех) месяцев с момента окончания строительства объектов капитального строительства в соответствии с пунктом 3.3 Договора безвозмездно передать в муниципальную собственность по акту приема-передачи вместе с необходимыми документами объекты коммунальной и транспортной инфраструктур, строительство которых осуществлялось за счет средств Инвестора и которые не входят в границы земельного участка многоквартирного жилого дома:

- 1) наружные сети уличного освещения;
- 2) наружные сети водоснабжения;
- 3) наружные сети бытовой канализации;
- 4) наружные сети теплоснабжения;
- 6) наружные сети ливневой канализации;
- 7) объекты электро- и газоснабжения;
- 8) внутриквартальные проезды;
- 9) участок автомобильной дороги - ул. Главная.

3.6. Подать в орган регистрации прав заявление о государственной регистрации права муниципальной собственности на объекты недвижимости указанные в пункте 3.5. Договора, в срок не превышающий 10 рабочих дней с момента их передачи в муниципальную собственность по акту приема-передачи.

3.7. Сохранить существующие сети инженерного обеспечения, проходящие по Территории комплексного развития и предназначенные для объектов капитального строительства, расположенных за Территорией комплексного развития, либо, в случае невозможности их сохранения, обеспечить снабжение указанных объектов (при их наличии) временными сетями инженерного обеспечения до введения в эксплуатацию вновь построенных инженерных сетей.

4. Обязательства Мэрии.

4.1. Утвердить в установленном порядке документацию по планировке Территории, выполненную в соответствии с требованиями, указанными в части 10 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Земельного кодекса Российской Федерации, задания на подготовку документации по планировке Территории, настоящего Договора, в течение 5 месяцев (с учетом времени на проведение общественных обсуждений) со дня направления документации по планировке Территории в Мэрию на утверждение.

4.2. После выполнения Инвестором обязательств, предусмотренных пунктом 3.1 Договора, предоставить Инвестору в соответствии с земельным законодательством в аренду без проведения торгов земельные участки, которые находятся в государственной или муниципальной собственности или государственная собственность на которые не разграничена и которые не обременены правами третьих лиц, в целях строительства объектов капитального строительства, предусмотренных документацией по планировке Территории, а также в соответствующих случаях выдать разрешения на использование земель и земельных участков, градостроительных планов земельных участков в сроки, установленные административными регламентами предоставления соответствующих муниципальных услуг.

4.3. Принять у Инвестора по акту приема-передачи объекты, указанные в пункте 3.5. Договора, в муниципальную собственность.

5. Срок действия Договора.

5.1. Договор вступает в силу со дня его подписания обеими Сторонами и действует 10 лет.

Окончание срока действия Договора не влечет прекращения неисполненных Сторонами обязательств и не освобождает Стороны от ответственности за нарушения, если таковые имели место при исполнении условий Договора и возникли до истечения срока его действия.

6. Ответственность сторон.

6.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, предусмотренных Договором, а также положениями действующего законодательства Российской Федерации.

6.2. В случае неисполнения Инвестором в установленные сроки обязательств, предусмотренных разделом 3 Договора, Инвестор обязан уплатить Департаменту неустойку (пени) в размере 0,01 % от размера цены права на заключение Договора, указанной в пункте 2.1 Договора за каждый день просрочки исполнения обязательства.

Уплата Инвестором суммы неустойки (пени) не освобождает Инвестора от выполнения обязательств по Договору.

6.3. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств, предусмотренных пунктами 3.1, 3.3, 3.5 Департамент 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 такого земельного участка.

6.4. Инвестор вправе в одностороннем порядке отказаться от его исполнения Договора в случае отказа или уклонения Департамента от исполнения обязательств, предусмотренных пунктами 4.1 и 4.2 Договора.

6.5. Инвестор вправе потребовать возмещения ему убытков, причиненных неисполнением или ненадлежащим исполнением Департаментом обязательств по Договору.

7. Дополнительные условия.

7.1. В течение 10 рабочих дней со дня заключения Договора Инвестор принимает решение о подготовке документации по планировке Территории.

7.2. В течение 5 рабочих дней со дня принятия указанного в пункте 7.1 решения Инвестор обращается с заявлением в Департамент за выдачей задания на подготовку документации по планировке Территории.

7.3. В течение 7 рабочих дней со дня поступления указанного в пункте 7.2 заявления Департамент осуществляет разработку, утверждение и выдачу его Инвестору.

7.4. Выполнение Инвестором пункта 3.1 Договора осуществляется в соответствии с:

- заданием на подготовку документации по планировке Территории,
- требованиями части 10 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации,
- Земельным кодексом Российской Федерации.

7.5. Передача подготовленной Инвестором документации по планировке Территории на утверждение и приемка документации по планировке Территории осуществляется в следующем порядке:

7.5.1. Документация по планировке Территории, подготовленная на бумажном носителе в прошитом виде в 2 экземплярах и на электронном носителе в формате jpg, doc, а также два экземпляра подписанных Инвестором актов приема-передачи Инвестор представляется в Департамент.

7.5.2. В течение 20 рабочих дней со дня поступления в Департамент документации по планировке Территории в Департамент проверяет ее на соответствие требованиям, указанным в пункте 7.4 Договора.

7.5.3. По результатам проверки департамент принимает решение о направлении документации по планировке Территории мэру города Ярославля или об отклонении документации и направлении ее на доработку.

В случае принятия Департаментом решения о направлении подготовленной документации по планировке Территории мэру города Ярославля, документация подлежит рассмотрению на общественных обсуждениях.

В случае отклонения документации по планировке Территории Сторонами составляется двухсторонний акт с перечнем необходимых мероприятий по доработке документации и сроков их исполнения. После доработки проверка документации осуществляется повторно.

7.5.4. В случае принятия мэром города Ярославля после рассмотрения документации на общественных обсуждениях решения об отклонении документации и направлении ее на доработку с уче-