Приложение 2 к постановлению Главы администрации Марковского муниципального образования

от \_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2015 г. № \_\_\_

ДОГОВОР №\_\_\_\_\_\_\_

о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса

от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201 \_ года

Иркутская обл., Иркутский район, р.п.Маркова

Администрация Марковского муниципального образования(далее – Администрация) в лице Главы Шумихиной Галины Николаевны, действующей на основании Устава,

с одной стороны, и\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем Лицо, заключившее Договор, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны (далее совместно – Стороны), в соответствии с протоколом об итогах аукциона на право заключения договора о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса (далее – аукцион) от \_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201 \_ года № \_\_\_ (далее – протокол об итогах аукциона, копия прилагается) заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

Статья 1. Предмет Договора

1.1. Администрация обязуется предоставить лицу, заключившему Договор, земельный участок (далее – Участок) для комплексного освоения территории в целях строительства жилья экономического класса:

категория земель: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

вид разрешенного использования: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

площадь: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м;

местоположение: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

кадастровый номер: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Сведения об Участке указаны в кадастровом паспорте о земельном участке (копия прилагается).

1.2. Участок предоставляется лицу, заключившему Договор, для комплексного освоения в целях строительства в минимально требуемом объеме жилых помещений, технико-экономические показатели и параметры которых соответствуют условиям отнесения этих жилых помещений к жилью экономического класса, установленным приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 5 мая 2014 года № 223/пр (далее – жилье экономического класса), и иного, в том числе жилищного, строительства (далее – комплексное освоение Участка).

Комплексным освоением Участка является:

подготовка документации по планировке территории, состоящей из проекта планировки территории, проекта межевания территории в границах Участка, ее согласование, а также ее утверждение в установленном порядке уполномоченным органом (далее – документация по планировке территории);

благоустройство территории в границах Участка посредством строительства (создания) на образованных в соответствии с документацией по планировке территории земельных участках в границах Участка (далее – Образованные участки) объектов инженерной инфраструктуры в сфере электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения и очистки сточных вод, иной инфраструктуры, а также объектов по благоустройству территорий общего пользования в границах Участка, безвозмездная передача таких объектов в муниципальную (или государственную) собственность либо на возмездной основе в собственность ресурсоснабжающих или иных организаций.

Максимальный срок выполнения всех работ по благоустройству территории посредством строительства объектов инженерной инфраструктуры – 5 (пять) лет с момента заключения Договора;

осуществление строительства на Участке в минимально требуемом объеме, предусмотренном подпунктом 1.3.1 Договора, жилья экономического класса в соответствии с параметрами разрешенного строительства, указанными в извещении о проведении аукциона, и подлежащего передаче и/или продаже в порядке и в сроки, предусмотренные статьей 6 Договора.

осуществление строительства на Участке объектов жилищного строительства и других объектов недвижимого имущества, предусмотренных документацией по планировке территории в соответствии с видами разрешенного использования.

Общая площадь жилья экономического класса должна составлять не менее 85 (восьмидесяти пяти) процентов от общей площади жилых помещений.

Доля площади нежилых зданий и нежилых помещений в жилых зданиях, которые планируется построить в рамках проекта жилищного строительства (за исключением зданий социального и коммунально-бытового назначения, зданий, относящихся к объектам инженерно-технического обеспечения, а также помещений общего пользования, социального и коммунально-бытового назначения в многоквартирных домах), в площади всех жилых и нежилых зданий, которые планируется построить в рамках проекта, не должна превышать 15 (пятнадцати) процентов.

1.3. Основные требования к параметрам и характеристикам планируемого развития территории Участка:

1.3.1.  Минимальная общая площадь жилых помещений, соответствующих условиям отнесения к жилью экономического класса и подлежащих продаже или передаче на условиях, предусмотренных Договором, право на заключение которого является предметом аукциона, составляет 65 000 кв. м.

Максимальный объем общей площади жилых помещений составляет \_\_\_\_\_\_\_ кв. м.

1.3.2. Параметры жилых помещений экономического класса в многоквартирном доме должны удовлетворять следующим условиям:

1.3.2.1. Общая площадь жилого помещения должна составлять не более 100 кв. м.

1.3.2.2. Класс энергосбережения (энергетической эффективности) должен быть не ниже «В+» (повышенный).

1.3.2.3. Должна быть выполнена внутренняя отделка жилых помещений.

1.3.2.4. Должно быть установлено инженерное оборудование, в том числе в целях поквартирного учета водопотребления, теплопотребления, электропотребления, предусмотрено кабельное телевидение и широкополосный доступ в сеть Интернет.

1.3.2.5. Обеспеченность объектами социального и коммунально-бытового назначения, инженерно-технического обеспечения и территориальная доступность к таким объектам предусмотрены в соответствии с СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

1.3.2.6. Условия для полноценной жизнедеятельности инвалидов и иных маломобильных групп населения с учетом требований, установленных законодательством Российской Федерации.

1.3.2.7. Площадь квартир в многоквартирных домах по числу комнат и их площади (по нижнему и верхнему пределам площади без учета площади балконов, террас, веранд, лоджий, холодных кладовых и тамбуров) должна соответствовать следующим данным:

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Число жилых комнат | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| Рекомендуемая площадь квартир (по нижнему и верхнему пределам площади),  кв. м | 28-45 | 44-60 | 56-80 | 70-100 | 84-116 | 103-126 |

1.3.2.8. Площадь жилых помещений квартир в многоквартирных домах не менее:

комнаты в однокомнатной квартире – 14 кв. м;

общей жилой комнаты в квартирах с числом комнат две и более – 16 кв. м;

спальни – 8 кв. м (10 кв. м – на двух человек);

кухни – 6 кв. м;

кухни (кухни-ниши) в однокомнатных квартирах – 5 кв. м.

1.3.2.9. Минимальная отделка помещений, состав и характеристики инженерного оборудования должны отвечать следующим требованиям:

1.3.2.10. Внутренняя отделка жилых помещений многоквартирных жилых домов:

Жилые комнаты, коридоры, холлы:

потолки – окрашены;

стены – оклеены обоями;

покрытие полов – линолеум;

плинтусы – деревянные.

Ванные комнаты, санузлы:

потолки – окрашены;

стены – окрашены масляной краской и (или) облицованы керамической плиткой;

покрытие полов – керамическая плитка;

плинтусы – из керамической плитки.

Кухни, кладовые:

потолки – окрашены;

стены – окрашены и (или) облицованы керамической плиткой;

покрытие полов – линолеум;

плинтусы – деревянные.

1.3.2.11. Внутренняя отделка помещений общего пользования (тамбуров, лестничных клеток, коридоров, лифтовых холлов, помещений мусоропровода) многоквартирных жилых домов:

Холодные тамбуры входов, мусорокамеры, помещения мусоропроводов:

потолки – масляная окраска;

стены – масляная окраска;

покрытие полов – керамическая плитка;

плинтусы – из керамической плитки.

Лестничные клетки, теплые тамбуры входов:

потолки – окрашены;

стены – окрашены;

покрытие полов – керамическая плитка;

плинтусы – из керамической плитки.

Коридоры, лифтовые холлы, приквартирные тамбуры:

потолки – окрашены;

стены – окрашены;

покрытие полов – керамическая плитка;

плинтусы – из керамической плитки.

1.3.2.12. Основные характеристики и минимальные требования к сантехническому оборудованию и столярным изделиям:

окна – оконные блоки с одно- или двухкамерным стеклопакетом (по теплотехническим требованиям);

подоконные плиты – деревянные или пластиковые;

двери входные (в квартиры) – деревянные со сплошным заполнением или металлические;

двери внутренние – глухие или остекленные;

обязательно наличие установленных сантехнических приборов –унитазов, умывальников, кухонных моек и ванн.

1.3.2.13. Состав инженерного обеспечения многоквартирных жилых зданий: хозяйственно-питьевое, противопожарное и горячее водоснабжение, канализация и водостоки; отопление, вентиляция, противодымная защита, электроосвещение, силовое электрооборудование, телефонизация, радиофикация, телевизионные антенны и звонковая сигнализация; кабельное телевидение и широкополосный доступ в сеть Интернет; автоматическая пожарная сигнализация, система оповещения и управления эвакуацией при пожаре, лифты для транспортирования пожарных подразделений и средства спасения людей в соответствии с требованиями нормативных документов.

1.3.2.14. Строительные и отделочные материалы, а также материалы, используемые в строительстве, должны быть разрешены к применению органами и учреждениями государственной санитарно-эпидемиологической службы.

1.3.2.15. Концентрация вредных веществ в воздухе жилого помещения не должна превышать предельно допустимую концентрацию для атмосферного воздуха населенных мест.

1.3.2.16. Уровень напряженности электростатического поля на поверхности строительных и отделочных материалов не должен превышать 15 кВ/м (при относительной влажности воздуха 30 – 60%).

1.3.3. Рациональный расход энергетических ресурсов с учетом требований, установленных нормативными документами в сфере применения требований энергетической эффективности.

1.3.4. Показатели санитарно-эпидемиологических требований не ниже установленных нормативными документами в сфере санитарно-эпидемиологического благополучия населения.

В случае если в период действия Договора в результате проведенных инженерно-геологических изысканий, определения или расширения санитарно-защитных зон предприятий различных категорий опасности, возникновения условий техногенного характера, а также иных обстоятельств объективного характера, возникнут ограничения по использованию Участка, препятствующие выполнению лицом, заключившим Договор, установленных настоящим пунктом требований, указанные требования могут быть уточнены Администрациям на основе предоставленных лицом, заключившим Договор, обосновывающих документов путем заключения дополнительного соглашения к Договору, что не будет являться изменением условий аукциона.

В случае если в период действия Договора будут установлены иные условия отнесения жилых помещений к жилью экономического класса, лицо, заключившее Договор, обеспечивает осуществление архитектурно-строительного проектирования и строительства жилья экономического класса в соответствии с условиями, указанными в Договоре.

1.4. Администрация подтверждает, что на дату заключения Договора на передаваемый Участок не зарегистрированы права третьих лиц, Участок не заложен, в споре и под арестом не состоит.

Существующие ограничения использования Участка указаны в кадастровом паспорте земельного участка.

Статья 2. Срок Договора

2.1. Срок действия настоящего Договора: 5 (пять) лет.

Начало срока аренды исчисляется с даты подписания Сторонами Договора.

2.2. Договор является одновременно актом приема-передачи Участка.

Статья 3. Порядок и сроки комплексного освоения Участка

3.1. Комплексное освоение Участка осуществляется в следующем порядке и в следующие сроки:

3.1.1. Обеспечение строительства на Образованных участках в минимально требуемом объеме жилья экономического класса в соответствии с параметрами, указанными в извещении о проведении аукциона и настоящим Договором в срок до «31»декабря 2017 года.

3.1.2. Обеспечение строительства (создания) и передачи безвозмездно в установленном порядке в муниципальную (или государственную) собственность объектов инженерной и иной инфраструктуры, перечисленных в пункте 1.2 Договора, а также объектов по благоустройству территорий общего пользования в границах Участка либо на возмездной основе в собственность ресурсоснабжающих или иных организаций в срок не более 5 (пяти) лет с даты заключения Договора.

3.1.3. Обеспечение жилищного строительства на Образованных участках в границах Участка общей площадью не более \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м.

Максимальный срок осуществления жилищного и иного строительства на Участке – «31»декабря 2017 года.

Лицо, заключившее Договор, осуществляет подготовку документации по планировке территории и ее согласование с Администрацией в срок не позднее 10 (десяти) календарных дней с даты заключения Договора.

Лицо, заключившее Договор, обеспечивает утверждение документации по планировке территории в установленном порядке в срок не позднее 90 (девяноста) календарных дней с даты заключения Договора.

Лицо, заключившее Договор, осуществляет подготовку проектной документации применительно к объектам капитального строительства, планируемым к строительству на Участке, поэтапно (в соответствии с определенным лицом, заключившим Договор, составом этапов строительства) в сроки, позволяющие с учетом нормативных сроков строительства обеспечить установленные выше объемы ввода в эксплуатацию жилья экономического класса, иных объектов жилищного строительства и других объектов недвижимого имущества. После утверждения в установленном порядке проектной документации применительно к очередному этапу строительства лицо, заключившее Договор, представляет в Администрацию сведения о количестве и общей площади жилья экономического класса, включенного в состав данного этапа строительства, с учетом требований, предусмотренных подпунктами 1.3.1, 3.1.1 Договора, а также информацию, предусмотренную подпунктами 6.5.1, 6.5.3 Договора.

Проектная документация применительно к объектам капитального строительства, должна быть подготовлена и утверждена в установленном порядке лицом, заключившим Договор, в течении 6 месяцев с даты утверждения документации по планировке территории в границах Участка.

Лицо, заключившее Договор, вправе исполнить обязательство по осуществлению проектирования, жилищного и иного строительства досрочно.

Датой окончания жилищного и иного строительства на Участке является дата выдачи в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию последнего из объектов жилого и (или) иного назначения, предусмотренных документацией по планировке территории в границах Участка.

3.2. При обороте Участков, Образованных участков к новым правообладателям переходят обязанности по выполнению условий комплексного освоения Участков, предусмотренных пунктом 3.1 Договора, в том числе по соблюдению сроков и требований к минимальному объему строительства жилья экономического класса, осуществления иного жилищного и другого строительства на Образованных участках в соответствии с видами разрешенного использования Образованных участков и параметрами, указанными в извещении о проведении аукциона, выполнению работ по обустройству территории, а также по продаже и передаче жилья экономического класса в порядке и в сроки, предусмотренные статьей 6 Договора. Оборот Участков, Образованных участков допускается с согласия Администрация. При частичной передаче новым правообладателям прав и обязанностей по Договору должны быть определены сроки и требования к минимальному объему строительства жилья экономического класса, иному жилищному строительству применительно к Образованным участкам, в отношении которых передаются права и обязанностей по Договору.

Статья 4. Оплата по Договору

4.1. Взимание платы по настоящему Договору Сторонами не предусмотрено.

4.2. Размер платы за временное владение и пользование Участком предусматривается Сторонами в договорах аренды, заключаемых Сторонами в соответствии со статьей 5 Договора.

Статья 5. Аренда земельных участков

5.1. Администрация обязана предоставить в соответствии с земельным законодательством лицу, заключившему Договор, Участок для исполнения обязательств по данному Договору, в аренду без проведения торгов.

После осуществления кадастровых работ на основании проекта планировки территории в границах Участка и проведения государственного кадастрового учета образуемых земельных участков, предназначенных для жилищного и иного строительства в соответствии с видами разрешенного использования, в границах Участков лицо, заключившее Договор, вправе приобрести Образованные участки на праве аренды.

5.2. Лицо, заключившее Договор, направляет в адрес Администрации письменное обращение об образовании земельных участков, желании использовать Образованные участки на условиях аренды и (или) внесении изменений в договор аренды Участка.

Письменное обращение лица, заключившего Договор, может содержать сведения о составе этапов строительства с указанием сроков осуществления строительства в соответствии с видом разрешенного использования каждого из Образованных участков с учетом сроков и этапов строительства, предусмотренных статьей 3 Договора.

5.3. На основании обращения лица, заключившего Договор, предусмотренного пунктом 5.2 Договора, Стороны обеспечивают заключение договора аренды либо внесение изменений в договор аренды Участка в отношении соответствующих земельных участков. При этом в полном объеме сохраняются обязанности лица, заключившего Договор, по выполнению требований к комплексному освоению Участка, предусмотренных Договором.

После утверждения лицом, заключившим Договор, проектной документации применительно к очередному этапу строительства лицо, заключившее Договор, направляет обращение в Администрацию  
о внесении изменений в Договор с указанием состава объектов капитального строительства и срока ввода объектов капитального строительства применительно к Образованным участкам, определяемого с учетом требований статьи 3 Договора.

Статья 6. Порядок продажи и передачи жилья экономического класса

6.1. Лицо, заключившее Договор, обязуется продать указанную в подпункте 1.3.1 Договора минимальную общую площадь жилых помещений, построенных или строящихся на Участке и соответствующих условиям отнесения к жилью экономического класса, указанным в Договоре, гражданам, имеющим право на приобретение жилья экономического класса, либо органам государственной власти, органам местного самоуправления по цене, не превышающей цены, указанной в протоколе об итогах аукциона.

6.2. Граждане, имеющие право на приобретение жилья экономического класса, построенного или строящегося на Участках, и согласившиеся приобрести жилье экономического класса на условиях, установленных протоколом об итогах аукциона, а также органы государственной власти, органы местного самоуправления вправе обратиться к лицу, заключившему Договор, для заключения договоров участия в долевом строительстве многоквартирных домов в отношении объектов долевого строительства, относящихся к жилью экономического класса или договоров купли-продажи жилья экономического класса.

6.3. Максимальная цена договора купли-продажи жилья экономического класса или договора участия в долевом строительстве жилья экономического класса в расчете на один квадратный метр общей площади жилого помещения в целях продажи или передачи такого жилья по данным договорам гражданам, включенным в списки граждан, имеющих право на приобретение жилья экономического класса, построенного или строящегося на Участке, и согласившихся приобрести жилье экономического класса на условиях, установленных протоколом об итогах аукциона, либо органам государственной власти и органам местного самоуправления, указана в протоколе об итогах аукциона и составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ .

Максимальная цена одного квадратного метра жилья экономического класса, установленная постановлением Администрация Российской Федерации от 5 мая 2014 года № 404 «О некоторых вопросах реализации программы «Жилье для российской семьи» в рамках государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации», и составляет 35 000 (тридцать пять тысяч) рублей.

6.4. В случае если граждане, имеющие право на приобретение жилья экономического класса, построенного или строящегося на Участке, и согласившиеся приобрести жилье экономического класса на условиях, установленных протоколом об итогах аукциона, а также органы государственной власти, органы местного самоуправления не воспользуются правом на приобретение жилья экономического класса, лицо, заключившее Договор, по согласованию с уполномоченным органом исполнительной государственной власти специальной компетенции Иркутской области на координацию реализации проектов жилищного строительства программы «Жилье для российской семьи» и уполномоченной организацией, определенной Администрацией Марковского МО, на ведение сводного по реестра граждан, включенных в списки граждан, имеющих право на приобретение жилья экономического класса по истечении 6 месяцев с момента размещения информации в порядке, предусмотренном пунктом 6.5 Договора, вправе продать жилье экономического класса любому лицу без ограничения его цены, указанной в протоколе об итогах аукциона.

* 1. Лицо, заключившее Договор, обязано предоставлять в Администрацию для размещения на официальном сайте администрации (<http://www.markovskoe-mo.ru>) следующие сведения (с приложением подтверждающих документов):

6.5.1. Информацию о готовности заключить договоры участия в долевом строительстве жилья экономического класса с гражданами, имеющими право на приобретение жилья экономического класса, построенного или строящегося на Участке, и согласившимися приобрести жилье экономического класса на условиях, установленных протоколом об итогах аукциона, по цене, не превышающей цены, указанной в протоколе об итогах аукциона.

6.5.2. Информацию о вводе в эксплуатацию многоквартирных домов и о готовности заключить договоры купли-продажи жилья экономического класса с гражданами, имеющими право на приобретение жилья экономического класса, построенного или строящегося на Участках, и согласившимися приобрести жилье экономического класса на условиях, установленных протоколом об итогах аукциона, по цене, не превышающей цены, указанной в протоколе об итогах аукциона.

6.5.3. Проекты договоров купли-продажи жилья экономического класса и (или) договоров участия в долевом строительстве жилья экономического класса, подлежащих заключению с гражданами, имеющими право на приобретение жилья экономического класса, построенного или строящегося на Участке, и согласившимися приобрести жилье экономического класса на условиях, установленных протоколом об итогах аукциона, а также сведения о количестве и об общей площади жилья экономического класса, являющегося предметом таких договоров, о цене таких договоров.

6.5.4. Информацию об общем количестве договоров купли-продажи жилья экономического класса и (или) договоров участия в долевом строительстве жилья экономического класса, заключенных в рамках исполнения обязательств по Договору с гражданами, имеющими право на приобретение жилья экономического класса, построенного или строящегося на Участках, и согласившимися приобрести жилье экономического класса на условиях, установленных протоколом об итогах аукциона.

Статья 7. Права и обязанности Сторон

7.1. Администрация обязуется:

7.1.1. Обеспечить передачу Участка лицу, заключившему Договор.

7.1.2. Предоставить в соответствии с земельным законодательством лицу, заключившему Договор, земельные участки, образованные из Участка в соответствии с утвержденным проектом межевания территории, и необходимые такому лицу для исполнения обязательств по Договору, в аренду без проведения торгов;

7.1.3. Соблюдать при проведении проверок законодательство Российской Федерации, а также права и законные интересы лица, заключившего Договор, не требовать от лица, заключившего Договор, представления документов и сведений, не относящихся к предмету проверки.

7.1.4. Обеспечить рассмотрение и утверждение документации по планировке территории в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Максимальный срок рассмотрения и утверждения документации по планировке территории – 2 (два) месяца с даты получения документации.

7.1.5. Заключить дополнительное соглашение к Договору, содержащее график осуществления мероприятий по освоению территории (в том числе по строительству и вводу в эксплуатацию многоквартирных домов, жилых домов блокированной застройки, объектов индивидуального жилищного строительства, указанных в под[пункте 1](#Par55).3.1), в отношении каждого мероприятия с указанием сроков начала и окончания выполнения соответствующих работ.

7.1.6. Обеспечить размещение на официальном сайте администрации указанных в пункте 6.5 информации и проектов договоров в течение 3 рабочих дней со дня представления указанной информации и проектов договоров лицом, заключившим договор об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса.

7.1.7. Соблюдать при проведении проверок законодательство Российской Федерации, а также права и законные интересы лица, заключившего Договор, не требовать от лица, заключившего Договор, представления документов и сведений, не относящихся к предмету проверки.

7.2. Лицо, заключившее Договор, обязуется:

7.2.1. Принять Участок по акту приема-передачи.

7.2.2. Использовать Участок в соответствии с целями, указанными в пункте 1.2 Договора.

7.2.3. Подготовить документацию по планировке территории и обеспечить ее утверждение в уполномоченном органе, а именно:

обеспечить разработку проекта планировки территории, проекта межевания территории (осуществляется в составе проектов планировки территорий или в виде отдельного документа) и представить его в Администрацию для принятия решения о разделе Участка. При наличии замечаний Администрации по вопросам, затрагивающим ее права, учесть данные замечания и повторно представить в Администрацию указанные документы для принятия решения о разделе Участка, при этом сроки, установленные в пункте 3.1 Договора, изменению не подлежат;

обеспечить утверждение уполномоченным органом проекта планировки территории, проекта межевания территории (осуществляется в составе проекта планировки территории или в виде отдельного документа). В случае направления уполномоченным органом проекта планировки территории, проекта межевания территории на доработку осуществить доработку, представить в Администрацию для принятия решения о разделе Участка и обеспечить утверждение уполномоченным органом проекта планировки территории, проекта межевания территории. При этом сроки, установленные в пункте 3.1 Договора, изменению не подлежат;

обеспечить в соответствии с документацией по планировке территории проведение необходимых кадастровых работ и государственного кадастрового учета образуемых участков в границах Участка, в отношении которого осуществляется раздел в соответствии с документацией по планировке территории.

Передать в Администрацию кадастровые паспорта Образованных участков в течение 14 (четырнадцати) календарных дней после проведения кадастрового учета.

Максимальный срок подготовки документации по планировке территории – 10 (десять) календарных дней с даты заключения Договора.

7.2.4. Осуществить на Участке, или на земельных участках, образованных из Участка в соответствии с утвержденным проектом межевания территории, мероприятия по благоустройству, в том числе озеленению, в срок, установленный Договором.

7.2.5. Осуществить образование земельных участков из Участка в соответствии с утвержденным проектом межевания территории, в том числе обеспечить за свой счет выполнение в отношении таких земельных участков в соответствии с требованиями, установленными Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=FD49600CCCCF866BEA4D18876FEA3A44F40B126DF6F29F3DFCEC3697E7uCH2I) от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов, содержащих необходимые для осуществления государственного кадастрового учета сведения о таких земельных участках, и обратиться с заявлением об осуществлении государственного кадастрового учета таких земельных участков.

Максимальные сроки выполнения этого обязательства – 30 (тридцать) дней с момента утверждения документации по планировке территории.

7.2.6. Обеспечить строительство на Участке, или на земельных участках, образованных из Участка в соответствии с утвержденным проектом межевания территории, объектов транспортной и коммунальной инфраструктур в соответствии с проектом планировки территории и Договором, и ввод указанных объектов в эксплуатацию.

Максимальные сроки выполнения этого обязательства установлены Договором.

7.2.7. Обеспечить строительство многоквартирных домов, жилых домов блокированной застройки и (или) объектов индивидуального жилищного строительства при условии, что все жилые помещения в многоквартирных домах, жилых домах блокированной застройки и (или) все объекты индивидуального жилищного строительства либо определенный в подпункте 1.3.1 их минимальный объем соответствуют условиям отнесения к жилью экономического класса и подлежат передаче или продаже по договорам участия в долевом строительстве жилья экономического класса, договорам купли-продажи жилья экономического класса гражданам, имеющим право на приобретение жилья экономического класса.

Максимальные сроки выполнения этого обязательства установлены Договором.

7.2.8. Обеспечить строительство иных, не указанных в пунктах [7.2.6](#Par54) и 7.2.7 объектов в соответствии с проектом планировки территории.

Максимальные сроки выполнения этого обязательства установлены Договором.

7.2.9. Заключить в сроки, предусмотренные [частью 10 статьи 46.5](#Par31) Градостроительного кодекса Российской Федерации, с гражданами, имеющими право на приобретение жилья экономического класса, либо с органами государственной власти, органами местного самоуправления договоры участия в долевом строительстве жилья экономического класса, договоры купли-продажи жилья экономического класса в отношении указанных в подпункте 7.2.7 жилых помещений, в том числе объектов индивидуального жилищного строительства, по цене за один квадратный метр общей площади жилого помещения, не превышающей цены, указанной в протоколе о результатах аукциона на право заключения данного договора, либо в случаях, предусмотренных [частями 24](#Par133) - [26 статьи 46.7](#Par135) Градостроительного кодекса Российской Федерации, начальной цены предмета такого аукциона.

7.2.10. Заключить дополнительное соглашение к Договору, содержащее график осуществления мероприятий по освоению территории (в том числе по строительству и вводу в эксплуатацию многоквартирных домов, жилых домов блокированной застройки, объектов индивидуального жилищного строительства, указанных в [7.3.7](#Par55)) в отношении каждого мероприятия с указанием сроков начала и окончания выполнения соответствующих работ.

7.2.11. Обеспечить осуществление мероприятий по освоению территории, в том числе по вводу в эксплуатацию объектов капитального строительства, в соответствии с графиком осуществления мероприятий в предусмотренные указанным графиком сроки.

Максимальный срок заключения дополнительного соглашения к данному договору, предусматривающего указанный график, – 120 (сто двадцать) дней со дня заключения Договора.

7.2.12. По форме, установленной федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства, представлять в Администрацию:

информацию о возникновении у данного лица права привлекать денежные средства на основании договоров участия в долевом строительстве жилья экономического класса с гражданами, имеющими право на приобретение жилья экономического класса, и о цене одного квадратного метра общей площади жилого помещения по указанным договорам, которая не может превышать максимальную цену одного квадратного метра жилья экономического класса;

информацию о вводе многоквартирных домов, жилых домов блокированной застройки в эксплуатацию, о цене одного квадратного метра общей площади жилого помещения по указанным договорам, которая не может превышать максимальную цену одного квадратного метра жилья экономического класса. Эта информация должна быть представлена в течение 3 рабочих дней со дня получения разрешения на ввод таких домов в эксплуатацию, за исключением случаев, если в многоквартирных домах, жилых домах блокированной застройки в отношении всех жилых помещений, подлежащих продаже или передаче по максимальной цене одного квадратного метра жилья экономического класса, заключены договоры участия в долевом строительстве жилья экономического класса с гражданами, имеющими право на приобретение жилья экономического класса, государственные и (или) муниципальные контракты и (или) предусмотрено заключение государственных и (или) муниципальных контрактов;

проекты договоров купли-продажи жилья экономического класса, договоров участия в долевом строительстве жилья экономического класса, а также сведения о жилых помещениях, являющихся предметом указанных договоров;

информацию о сроке заключения договоров купли-продажи жилья экономического класса, договоров участия в долевом строительстве жилья экономического класса, установленном в соответствии с пунктом 7.2.7 Договора.

7.2.13. Обеспечить осуществление проектирования, строительства объектов инженерной и иной инфраструктуры в границах Участка и их передачу в установленном порядке в муниципальную (или государственную) собственность либо на возмездной основе в собственность ресурсоснабжающих или иных организаций в срок, указанный в пункте 3.1.2 Договора.

7.2.14. Осуществить проектирование и строительство жилья экономического класса, иных объектов жилищного строительства, других объектов недвижимого имущества, предусмотренных документацией по планировке территории, на Образованных участках в соответствии с требованиями законодательства о градостроительной деятельности, технических регламентов, иных нормативно-технических документов, действующих на территории Российской Федерации, а также в соответствии с параметрами, указанными в извещении о проведении аукциона и пунктах 1.2, 1.3 Договора, в сроки, указанные в пунктах 3.1.1, 3.1.3 Договора.

7.2.15. Обеспечить содержание и эксплуатацию (в том числе оказание коммунальных услуг) объектов жилого и иного назначения до передачи их собственникам или организациям, выбранным собственниками для их эксплуатации и обслуживания.

7.2.16. Не допускать действий, нарушающих цели использования Участка, Образованных участков, а также действий, нарушающих права третьих лиц, в том числе приводящих к ухудшению экологической и санитарной обстановки на Участке, Образованных участках, смежной и близлежащей территории.

7.2.17. Обеспечить (в том числе через лиц, осуществляющих строительство) Правительству (их представителям) свободный доступ на Участок, Образованные участки для осмотра и проверки соблюдения условий Договора (в том числе для установки и обслуживания камер видеонаблюдения), а также уполномоченным органам государственной власти, органам местного самоуправления, в том числе органам государственного и муниципального контроля и надзора, для осуществления их полномочий в пределах компетенции, представлять Правительству (их представителям) и контролирующим органам документы и информацию, необходимые для проведения проверок.

Участвовать в проводимых Администрацией проверках соответствия выполнения работ и применяемых строительных материалов, а также результатов таких работ установленным пунктом 1.3 Договора требованиям.

7.2.18. Извещать Администрацию, соответствующие органы государственной власти и местного самоуправления о возникновении аварийной ситуации, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) Участку, Образованным участкам, а также объектам недвижимости, иному имуществу третьих лиц ущерб, в течение суток с момента наступления такого события и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению нанесения ущерба.

7.2.19. После заключения Договора ежеквартально не позднее 10-го числа первого месяца, следующего за отчетным кварталом, представлять в Администрацию отчетность об исполнении обязательств по Договору, а также о проведенных мероприятиях по строительному контролю с приложением копий подтверждающих документов.

7.2.20. Осуществить в полном объеме комплексное освоение Участков, обеспечение жилищного и иного строительства на Образованных участках независимо от привлечения к комплексному освоению третьих лиц.

Привлечение третьих лиц к строительству объектов жилого и иного назначения, инженерной и иной инфраструктуры, в том числе привлечение денежных средств граждан в рамках участия в долевом строительстве, не влечет перехода к ним прав и обязанностей лица, заключившего Договор, по Договору, за исключением случаев передачи лицом, заключившим Договор, прав и обязанностей по Договору.

7.2.21. Заключить в установленном порядке с организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, договоры о подключении объектов, строительство которых осуществлено в соответствии с пунктом 7.2.6 Договора, к сетям инженерно-технического обеспечения, а также осуществить подключение объектов жилищного и иного строительства, предусмотренных пунктом 7.3.7 Договора, к указанным объектам инженерной инфраструктуры.

7.2.22. Представить в Администрацию документы, необходимые для заключения Договора, в срок, установленный протоколом об итогах аукциона.

7.2.23. Представлять в Администрацию копии согласованной и утвержденной в установленном порядке проектной документации объектов капитального строительства, строящихся на Образованных участках, в составе раздела 1 «Пояснительная записка», раздела 3 «Архитектурные решения», раздела 6 «Проект организации строительства объектов капитального строительства», а также по запросу Администрации – иных разделов проектной документации, разработанной на ее основе рабочей документации, результатов инженерных изысканий в течение 10 (десяти) дней с даты утверждения проектной документации.

При наличии замечаний Администрации, касающихся обеспечения соблюдения при осуществлении архитектурно-строительного проектирования установленных пунктом 1.3 Договора требований, учесть данные замечания и повторно представить в Администрацию доработанную и утвержденную в установленном порядке проектную документацию.

7.3. Администрация вправе:

7.3.1. Осуществлять контроль за использованием Участка, Образованных участков и проверку соблюдения условий Договора, в том числе с применением на Участке, Образованных участках камер видеонаблюдения.

7.3.2. Требовать во внесудебном порядке досрочного расторжения Договора, в случае:

неисполнения лицом, заключившим Договор, обязанности по разработке и утверждению документации по планировке территории и ее согласования с победителями аукционов в отношении смежных земельных участков. Документация по планировке территории признается неразработанной, а лицо, заключившим Договор не исполнившим обязанность по разработке и обеспечению утверждения документации по планировке территории в случае, если в течение сроков, указанных в пункте 3.1.3 Договора, документация по планировке территории не будет утверждена уполномоченным органом по причине полного или частичного несоответствия указанной документации действующему законодательству Российской Федерации;

невыполнения графика работ по проектированию и строительству жилья экономического класса, иных объектов жилищного строительства, других объектов недвижимого имущества, предусмотренных документацией по планировке территории;

передачи прав и обязанностей по Договору третьему лицу;

несоблюдения установленной величины доли жилых помещений экономического класса от общей площади жилых помещений.

7.3.3. Требовать в судебном порядке досрочного расторжения Договора, в случае:

использования лицом, заключившим Договор, Участка не в соответствии с его целевым назначением (пункт 1.2 Договора);

использования Участка способами, приводящими к его порче;

невнесения арендных платежей по заключенным в рамках настоящего Договора договоров аренды более двух раз подряд по истечении установленного срока платежа.

7.3.4. Проводить проверки соответствия выполнения работ и применяемых строительных материалов, а также результатов таких работ установленным пунктом 1.3 Договора требованиям в отсутствие лица, заключившего Договор, в случае, если лицо, заключившее Договор, было уведомлено о проведении проверки и не обеспечило присутствие своего уполномоченного представителя.

7.3.5. После разработки документации по планировке территории пересмотреть при необходимости параметры застройки в части объектов строительства при условии сохранения соотношения жилых помещений экономического класса к общей площади жилых помещений.

7.4. Лицо, заключившее Договор, вправе:

7.4.1. Требовать в судебном порядке досрочного расторжения Договора, в случае:

непредставления Администрацией Участков в пользование лицу, заключившему Договор, либо создания Администрацией препятствий пользованию Участками в соответствии с условиями Договора или назначением Участков;

наличия у переданного Администрацией Участка недостатков, которые препятствуют пользованию им в соответствии с его целями, указанными в пункте 1.3 Договора, и которые не были оговорены Администрацией при заключении Договора, не были заранее известны лицу, заключившему Договор, и не могли быть обнаружены лицом, заключившим Договор, во время осмотра Участков при заключении Договора;

если Участки в силу обстоятельств, за которые лицо, заключившее Договор, не отвечает, окажется в состоянии, непригодном для его использования в соответствии с пунктом 1.3 Договора.

7.4.2. Присутствовать при проведении Администрацией (его представителями, в том числе экспертными организациями) проверок соответствия выполнения работ и применяемых строительных материалов, а также результатов таких работ установленным пунктом 1.3 Договора требованиям, знакомиться с результатами проверок.

7.4.3. Обратиться без доверенности с заявлением о государственной регистрации государственной собственности на земельные участки, образованные из Участка в соответствии с утвержденным проектом межевания территории.

7.4.4. По истечении срока, предусмотренного [пунктом 2 части 10 статьи 46.5](consultantplus://offline/ref=2E124080A1E4F00C3570100B031C4C80FCB7EAF68E6FFDCC78CDE1D526FF711C09069F9CF416GDO) Градостроительного кодекса Российской Федерации, на распоряжение указанными в [пункте 9](consultantplus://offline/ref=2E124080A1E4F00C3570100B031C4C80FCB7EAF68E6FFDCC78CDE1D526FF711C09069F9CF216GBO) части 4 статьи 46.6 Градостроительного кодекса Российской Федерации жилыми помещениями, в том числе объектами индивидуального жилищного строительства, без ограничений, установленных Договором.

Статья 8. Способы и размер обеспечения исполнения обязательств, вытекающих из Договора

8.1. Лицо, заключившее Договор, в течение 90 (девяноста) календарных дней с даты заключения Договора обязано предоставить Администрации в форме безотзывной банковской гарантии (оригинал) обеспечение исполнения обязательств по комплексному освоению Участка, а также обязательства продать или в соответствии с договором участия в долевом строительстве жилья экономического класса построить и передать минимально требуемый объем жилья экономического класса гражданам, имеющим право на приобретение жилья экономического класса, построенного или строящегося на Участке, и согласившимся приобрести жилье экономического класса на условиях, установленных протоколом об итогах аукциона.

Размер гарантийной суммы должен составлять \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей.

Днем предоставления лицом, заключившим Договор, банковской гарантии является день ее получения Администрацией.

8.2. Безотзывная банковская гарантия принимается Администрацией в качестве обеспечения исполнения обязательств, указанных в пункте 8.1 Договора, при условии ее соответствия требованиям действующего законодательства Российской Федерации, соответствия срока ее действия сроку действия обязательств, указанных в пункте 8.1 Договора, увеличенному на 3 месяца, а также при условии наличия в ней:

8.2.1. Указания на сумму, в пределах которой банк гарантирует исполнение обязательств по Договору и которая не может быть меньше суммы, определяемой в соответствии с пунктом 8.1 Договора.

8.2.2. Ссылки на Договор, включая указание на Стороны, предмет, основание заключения, указанное в преамбуле Договора.

8.2.3. Указание на согласие банка с тем, что изменения и дополнения, внесенные в Договор, не освобождают его от обязательств по соответствующей безотзывной банковской гарантии.

8.3. Лицо, заключившее Договор, вправе обеспечить исполнение обязательств, указанных в пункте 8.1 Договора, последовательными безотзывными банковскими гарантиями в течение срока действия Договора.

В случае обеспечения исполнения обязательств последовательными безотзывными банковскими гарантиями лицо, заключившее Договор, обязано представить Правительству оригинал безотзывной банковской гарантии не позднее 30 (тридцати) календарных дней до истечения срока действия предыдущей безотзывной банковской гарантии.

8.4. В случае прекращения безотзывной банковской гарантии в связи с ликвидацией гаранта, невозможностью исполнения безотзывной банковской гарантии или по иным причинам, за которые ни одна из сторон банковской гарантии не отвечает, лицо, заключившее Договор, обязано представить Администрации новую безотзывную банковскую гарантию, срок действия которой должен начинаться не позднее дня прекращения действия безотзывной банковской гарантии. Иные условия новой безотзывной банковской гарантии должны быть идентичны условиям или лучше условий прекращенной безотзывной банковской гарантии.

8.5. Если безотзывная банковская гарантия прекращена в связи с совершением лицом, заключившим Договор, сделки, влекущей передачу прав и обязанностей по Договору, лицо, к которому перешли такие права и обязанности, обязано обеспечить их исполнение новой безотзывной банковской гарантией на условиях, предусмотренных пунктом 8.2 Договора, в срок, указанный в пункте 8.1 Договора, исчисляемый с даты перехода прав и обязанностей по Договору.

8.6. При принятии решения о продлении Договора банковская гарантия также подлежит пролонгации.

Статья 9. Ответственность Сторон

9.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения условий Договора Сторона, нарушившая условия Договора, обязана возместить причиненные убытки, включая упущенную выгоду, в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Статья 10. Обстоятельства непреодолимой силы

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

10.2. 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.

10.3. С момента наступления обстоятельств непреодолимой силы действие Договора приостанавливается до момента, определяемого Сторонами.

Статья 11. Срок действия Договора

11.1. Договор считается заключенным и вступает в силу с даты его подписания.

11.2. Договор действует до полного исполнения Сторонами обязательств, возложенных на них Договором. Об исполнении обязательств по Договору лицо, заключившее Договор, письменно уведомляет Администрация с приложением подтверждающих документов.

11.3. Прекращение существования Участка в связи с его разделом или возникновение у третьих лиц прав на земельные участки, образованные из такого земельного участка, не является основанием для прекращения прав и обязанностей, определенных Договором.

11.4. Срок действия договора может быть продлен по соглашению Сторон.

Статья 12. Расторжение Договора

12.1. Договор может быть расторгнут:

по соглашению Сторон;

по требованию одной из Сторон во внесудебном порядке;

по требованию одной из Сторон в судебном порядке в случаях, установленных законодательством Российской Федерации и Договором.

12.2. При расторжении Договора Стороны обязаны определить судьбу имущества, расположенного на Участках, Образованных участках (при наличии такого имущества).

Статья 13. Изменение условий и приостановление строительства.

Консервация объекта

13.1. Стороны обязаны уведомлять друг друга об обстоятельствах, которые могут повлечь приостановление строительства и консервацию объекта, незамедлительно, но в любом случае не позднее десяти рабочих дней со дня, когда им стало известно об указанных обстоятельствах.

При наличии обстоятельств, определенно свидетельствующих о необходимости приостановления строительства и консервации объекта, Стороны обязуются согласовать порядок, сроки, общий объем и распределение между Сторонами расходов по консервации объекта и оформить согласованные условия консервации объекта дополнительным соглашением к Договору о приостановлении строительства и консервации объекта.

13.2. После осуществления консервации объекта лицо, заключившее Договор, обязано переуступить права по Договору в части объекта, подвергшегося консервации, либо осуществить государственную регистрацию права собственности на объект, подвергшийся консервации, как на объект незавершенного строительства и осуществить отчуждение объекта незавершенного строительства третьему лицу с обязательством завершения строительства в пределах сроков, установленных Договором.

13.3. При осуществлении государственной регистрации права собственности на объект незавершенного строительства лицо, заключившее Договор, в течение семи календарных дней со дня получения свидетельства о государственной регистрации права представляет Администрации копию указанного свидетельства и кадастрового паспорта на объект незавершенного строительства.

Статья 14. Прочие условия

14.1. В случае изменения адреса или иных реквизитов Стороны обязаны уведомить об этом друг друга не позднее 7 календарных дней со дня таких изменений.

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

14.3. Все споры и разногласия, возникающие при исполнении Договора, решаются Сторонами путем переговоров.

14.4. В случае неурегулирования спорных вопросов в досудебном порядке, а также в случае отказа от проведения переговоров, неудовлетворения требований заинтересованной Стороны по существу спор передается на рассмотрение в суд по месту нахождения Администрации.

14.5. Договор составлен и подписан в двух экземплярах, каждый из которых обладает одинаковой юридической силой, по одному для каждой из Сторон.

Статья 15. Адреса и реквизиты Сторон

|  |  |
| --- | --- |
| Администрация Марковского МО  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | Лицо, заключившее Договор:  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Глава администрации | От лица, заключившего Договор |
|  |  |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| (подпись) | (подпись) |
| «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_ года | «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_\_года |
| МП | МП |
|  |

Приложения к Договору:

1. Копия протокола об итогах аукциона от № – \_\_л.

2. Копия кадастрового паспорта земельного участка от № – \_\_л.