**ПРИМЕРНАЯ ФОРМА**

**ДОГОВОРА О КОМПЛЕКСНОМ РАЗВИТИИ ТЕРРИТОРИИ**

**НЕЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ**

Договор

о комплексном развитии территории нежилой застройки

в границах \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_   
(**указать ориентиры или** *элемент (ы) планировочной структуры территории   
Ростовской области)*

«\_\_\_\_» 20 г. №

Правительство Ростовской области (далее – **Министерство**), в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (администрация муниципального образования \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Ростовской области, в лице главы администрации, действующего на основании Устава, утверждённого решением \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) (далее – **Администрация**) с одной стороны, и выступающее с другой стороны:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(наименование организации), являющееся победителем торгов (аукциона) направо заключить договор о комплексном развитии территории нежилой застройки в границах(правообладатель (ли), выразивший (ие) в письменной форме согласие на заключение договора в порядке, определенном пунктом 4 части 5 статьи 66 Градостроительного кодекса Российской Федерации) *(наименование элемента (-ов) планировочной структуры, наименование поселения, городского округа)* муниципального образования \_\_\_\_\_\_\_\_\_ Ростовской области, в лице *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,* действующего (-ей) на основании, именуемое в дальнейшем **«Инвестор»**, при совместном упоминании именуемые **«Стороны»** на основании:

* решения о комплексном развитии территории нежилой застройки, утвержденного постановлением Правительства Ростовской области (нормативным актом органа местного самоуправления \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Ростовской области) от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 202\_г. № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;
* протокола о результатах торгов на право заключить договор о комплексном развитии территории нежилой застройки от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*,* объявленного и проведенного в соответствии с решением Министерства (Администрации) от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 202\_г. № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выполненных на основании постановления Правительства Российской Федерации от 4 мая 2021 года № 701 «Об утверждении Правил проведения торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории, Правил определения начальной цены торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории при принятии решения о комплексном развитии территории Правительством Российской Федерации и Правил заключения договора о комплексном развитии территории посредством проведения торгов в электронной форме»;

- соглашения, заключенного между правообладателями в соответствии с частями 6 и 7 статьи 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

заключили настоящий **Договор** о нижеследующем:

**1. Предмет Договора.**

**Цена права на заключение Договора**

1.1. По настоящему договору Инвестор обязуется в установленный договором срок своими силами и за свой счет и (или) с привлечением других лиц и (или) средств других лиц обеспечить осуществление деятельности по комплексному развитию территории нежилой застройки, указанной в настоящем Договоре, а Министерства (Администрации) обязуется создать условия для выполнения указанных обязательств.

1.2. Сведения о территории комплексного развития:

1.2.1. Территория комплексного развития площадью \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ расположена в границах территориальной зоны (территориальных зон), которая (ые) обозначена (ы) на карте градостроительного зонирования правил землепользования и застройки *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_* *(указать реквизиты утверждающего документа, наименование поселения, городского округа, муниципального района Ростовской области*) как зона, в границах которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории (в случае если такая территориальная зона определена). Схема расположения территории комплексного развития на карте градостроительного зонирования правил землепользования и застройки *(указать наименование поселения, городского округа, наименование муниципального района Ростовской области)* представлена в Приложении 1, являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.2.2. Территория комплексного развития выбрана с учетом границ одного или нескольких элементов планировочной структуры *(указать наименование элемента (тов) планировочной структуры, наименование поселения, городского округа, муниципального района Ростовской области)*, красных линий, установленных документацией по планировке территории, при наличии такой документации *(указать реквизиты ранее утвержденной документации по планировке территории)*. Схема расположения границ территории комплексного развития на публичной кадастровой карте представлена в Приложении 2, являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.2.3. Сведения о земельных участках, объектах капитального строительства, расположенных в границах территории комплексного развития, приведены в Приложении 3, являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.2.4. Перечень объектов капитального строительства, линейных объектов, подлежащих строительству/реконструкции/сносу представлен в Приложении 4, являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.2.5. Перечни сервитутов, действующих в отношении земельных участков, образующих территорию комплексного развития, представлены в Приложении 5, являющимся неотъемлемой часть настоящего Договора.

1.2.6. На момент заключения настоящего Договора строительство объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур за счет средств бюджета Ростовской области, местного бюджета, средств организаций коммунального комплекса, субъектов естественных монополий в соответствии с программами комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, комплексного развития транспортной инфраструктуры и комплексного развития социальной инфраструктуры на земельных участках в границах территории комплексного развития и на прилегающих к ней территориях не запланировано *(в случае если запланировано – указать перечень объектов, основные характеристики, срок реализации).*

1.2.7. Включение в границы территории комплексного развития земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, находящихся в государственной собственности Российской Федерации, государственной собственности Ростовской области, собственности органа местного самоуправления \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ и которые не обременены правами третьих лиц, в целях строительства объектов инженерной, транспортной, социальной инфраструктур, иных объектов капитального строительства в установленном порядке согласовано *(на стадии утверждения документации по планировке территории сведения о включении земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества могут быть уточнены).*

1.2.8. Определить график исполнения отдельных обязательств или групп обязательств в соответствии с Приложением 6, являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора *(этапы реализации территории комплексного развития могут уточниться документацией по планировке территории).*

1.2.9. Льготы, меры государственной поддержки, которые предоставляются Инвестору: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

1.2.10. Цена права на заключение Договора, определенная по результатам торгов на право заключить договор о комплексном развитии территории в соответствии с протоколом о результатах торгов от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ исходя из начальной цены предмета торгов, установленной в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб. \_\_\_ коп., составляет (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_\_ копеек (*сумма прописью*).

1.2.11. Задаток, внесенный Инвестором для обеспечения заявки на участие в торгах на право заключить договор о комплексном развитии территории в размере\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_ копеек (*сумма прописью*) засчитывается в счет оплаты цены, указанной в п. 1.2.10 Договора.

1.2.12. Оплата цены, указанной в п. 1.2.10 Договора за вычетом учтенного в соответствии с п. 1.2.11 настоящего Договора задатка, осуществляется Инвестором путем перечисления в течение 10 (десяти) календарных дней с даты подписания Договора оставшейся суммы денежных средств на расчетный счет Министерства (Администрации), указанный в разделе 10 Договора. В случае неисполнения Инвестором обязательства по оплате цены предмета аукциона, до истечения указанного срока, Договор считается незаключенным, при этом задаток, указанный в п. 1.2.11 настоящего Договора, Инвестору не возвращается.

**2. Права и обязанности сторон**

2.1. Инвестор обязуется:

2.1.1. Подготовить проект документации по планировке территории комплексного развития (далее – ДПТ) в составе проекта планировки этой территории (далее – ППТ) и проекта межевания этой территории (далее – ПМТ) в соответствии с документами территориального планирования *(указать наименование поселения, городского округа, муниципального района Ростовской области)*,правилами землепользования и застройки *(указать наименование поселения, городского округа, муниципального района Ростовской области, утвержденными* \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_   
*(указать наименование и реквизиты соответствующего правого акта)*, Региональными нормативами градостроительного проектирования Ростовской области, Решением о комплексном развитии территории нежилой застройки, утвержденным постановлением Правительства Ростовской области \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (нормативным актом органа местного самоуправления \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Ростовской области) от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 202\_г. № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, а также иными требованиями, установленными Градостроительным кодексом Российской Федерации   
(далее – ГрК РФ) и настоящим Договором, в том числе:

* предусмотреть строительство жилых домов до \_\_\_\_ этажей, с площадью жилых помещений не более \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м, парковочного пространства для постоянного и временного хранения вместимостью соответственно не менее \_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м, детских дошкольных учреждений не менее чем на \_\_\_\_\_\_\_\_ мест, средних общеобразовательных учреждений не менее чем на \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ мест, объектов здравоохранения не менее чем на \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ пос./см. (иных объектов социальной, транспортной, инженерной инфраструктур в соответствии с ДПТ);
* выполнить моделирование транспортных потоков с учетом прилегающих территорий и их перспективного развития.

Максимальный срок исполнения обязательства – не позднее \_\_\_\_\_\_ календарных дней с момента вступления Договора в силу.

В случае вынесения замечаний к ДПТ по основаниям, определенным ГрК РФ, иными требованиями действующего законодательства, осуществить ее доработку и представить на рассмотрение в установленном порядке в течение \_\_\_\_ календарных дней.

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

Обязательство считается исполненным с момента предоставления в установленном порядке на утверждение ДПТ, подготовленной после устранения Инвестором замечаний.

2.1.2. В течение 30 дней с момента утверждения ДПТ представить на согласование в Министерство (Администрацию) план-график поэтапного освобождения земельных участков от обременений правами граждан и юридических лиц и сноса зданий (строений, сооружений), указанных в Приложении 7 к Договору (далее – График сноса), предусматривающий освобождение земельных участков на территории комплексного развития для дальнейшего использования в соответствии с утвержденной ДПТ и обеспечения строительства запланированных объектов в пределах максимальных сроков исполнения обязательств, указанных в п. 2.1.6. настоящего Договора.

Подписанный Министерством (Администрацией) и Инвестором График сноса вступает в силу с момента его учетной регистрации в Министерстве (Администрации) в качестве неотъемлемой части Договора.

2.1.3. Уплатить или предоставить уполномоченному органу исполнительной власти (местного самоуправления) денежные средства для выплаты физическим и (или) юридическим лицам возмещения за земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимости, изымаемые для государственных или муниципальных нужд в соответствии с земельным законодательством.

Максимальные срок выполнения указанного обязательства \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Для обеспечения надлежащей организации исполнения обязательства и осуществления контроля за ходом его исполнения Инвестор обязуется в течении 30 дней с момента принятия уполномоченным исполнительным органом государственной власти Ростовской области (Администрацией) решения, предусмотренного пунктом 2.3.3 Договора, представить на согласование в Министерство (Администрацию) план-график оплаты возмещения за объекты, расположенные на территории комплексного развития и подлежащие изъятию у собственников для государственных или муниципальных нужд (далее – График оплаты).

Подписанный Министерством (Администрацией) и Инвестором График оплаты вступает в силу с момента его учетной регистрации в Министерстве (Администрации) в качестве неотъемлемой части Договора*.*

Исполнение обязательства (частичное исполнение) является одним из обязательных условий возникновения у Инвестора права на предоставление земельных участков (одного из земельных участков) в составе территории комплексного развития, находящихся в государственной, муниципальной собственности, без проведения торгов.

Инвестор вправе осуществить приобретение у собственников прав на все либо часть объектов недвижимого имущества без использования процедуры выкупа для муниципальных или государственных нужд – на основании гражданско-правовых сделок (договоров купли-продажи, мены и пр.). Подобное приобретение должно быть засчитано во исполнение (частичное исполнение) настоящего обязательства.

2.1.4. Обеспечить проведение работ и осуществление действий по образованию в соответствии с ПМТ земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства в соответствии с ППТ, и их кадастровый учет.

2.1.5. Осуществить снос зданий (строений, сооружений) согласно Графику сноса, предусмотренному п. 2.1.2. Договора.

2.1.6. Осуществить в срок не позднее \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_) лет с момента вступления Договора в силу строительство, реконструкцию и ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства, в том числе объектов инженерной, социальной и транспортной инфраструктур, в соответствии с утвержденной ДПТ, определенными на основании этой документации этапами и максимальными сроками осуществления строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также с очередностью (этапностью) осуществления мероприятий по комплексному развитию такой территории в отношении двух и более таких несмежных территорий или их частей в случае заключения договора в отношении таких несмежных территорий или их частей.

2.1.7. Обеспечить в период действия настоящего Договора содержание территории комплексного развития и осуществление мероприятий по ее благоустройству в соответствии с законодательством Российской Федерации и законодательством Ростовской области в области о социальной защиты инвалидов и правилами благоустройства, Планом-графиком проведения работ по содержанию и благоустройству территории комплексного развития (далее - График благоустройства), являющимся Приложением 8 к настоящему Договору, с указанием в нем состава элементов благоустройства, последовательности и сроков выполнения конкретных работ.

Обязательство по благоустройству будет считаться исполненным с момента подписания Министерством (Администрацией) и Инвестором Акта о частичном исполнении Договора в отношении всех или отдельных работ, предусмотренных Графиком благоустройства и Акта приема-передачи уполномоченному органу выполненных Инвестором элементов благоустройства.

2.1.8. Не позднее 3 (трех) месяцев с момента получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию передать в муниципальную собственность (собственность Ростовской области) безвозмездно вместе с необходимыми правоустанавливающими документами следующие объекты социальной, инженерной и транспортной инфраструктур и иные объекты, строительство которых осуществлялось за счет средств Инвестора:

2.1.8.1:

1. объектовые сегменты системы технологического обеспечения региональной общественной безопасности и оперативного управления (системы видеонаблюдения);
2. объекты инфраструктуры внутридомовых распределительных сетей связи;
3. технические помещения в жилых домах для размещения оборудования: связи, телерадиовещания, сети для проводного широкополосного доступа в информационно-телекоммуникационную сеть Интернет;
4. закладные элементы для размещения телекоммуникационных сетей, в том числе кабель-каналы, кабелегоны, вертикальные и горизонтальные лотки, стояки, телекоммуникационные шкафы;
5. участки кабельной канализации для предоставления услуг связи, широкополосного доступа в информационно-телекоммуникационную сеть Интернет, кабельного телевидения;
6. объекты инфраструктуры для возможности диспетчеризации и мониторинга показателей работы систем жилищно-коммунального хозяйства, автоматизированного удаленного сбора данных о расходовании и потреблении ресурсов;
7. объекты инфраструктуры комплексной системы экстренного оповещения населения об угрозе возникновения или возникновении чрезвычайных ситуаций;
8. магистральные и внутриквартальные (внутриплощадочные) сети теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения;
9. источники теплоснабжения, ЦТП;
10. ВЗУ, ВНС и т.п.;
11. очистные сооружения, КНС и т.п.;
12. объекты электро- и газоснабжения;
13. сети ливневой канализации;
14. системы освещения улично-дорожной сети;
15. прочие объекты\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(указать наименование и назначение объекта).*

2.1.8.2. Земельные участки, на которых расположены объекты, указанные в п. 2.1.8.1. настоящего Договора.

2.1.9. Направить в орган регистрации прав заявление о государственной регистрации права собственности Ростовской области или муниципального образования на объекты недвижимости, предусмотренные п. 1 ч. 5 ст. 68 ГрК РФ. В таком случае осуществление государственной регистрации права собственности Правообладателей на передаваемые объекты не осуществляется;

2.1.10. Ежеквартально представлять в адрес Министерства (Администрации) сведения о ходе реализации Договора в соответствии с согласованной сторонами формой.

2.1.11. Сохранить существующие сети инженерного обеспечения Территории комплексного развития либо обеспечить временными инженерными системами обеспечения до введения в эксплуатацию вновь построенных инженерных сетей, для жизнеобеспечения объектов, расположенных на Территории комплексного развития *(при необходимости).*

2.2. В рамках реализации данного Договора Инвестор имеет право на предоставление для строительства в границах территории комплексного развития земельных участков, которые находятся в муниципальной или государственной собственности и которые не предоставлены в пользование и владение физическим и юридическим лицам, без проведения торгов - в соответствии с земельным законодательством.

Право на подачу заявления о предоставлении для строительства в границах территории комплексного развития земельных участков, которые находятся в муниципальной или государственной собственности и которые не предоставлены в пользование и владение физическим и юридическим лицам, без проведения торгов возникает у Инвестора в отношении земельных участков, сформированных и поставленных на кадастровый учет в соответствии с утвержденным проектом ПМТ *(на стадии утверждения документации по планировке территории сведения о включении земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, находящихся в государственной или муниципальной собственности и предназначенных для строительства объектов инженерной, транспортной, социальной инфраструктур, могут быть уточнены).*

2.3. В рамках реализации настоящего Договора Министерство (Администрация) обязуется:

2.3.1. Утвердить ДПТ в срок, не позднее \_\_\_\_\_ календарных дней со дня предоставления Инвестором, обеспечить внесение изменений в генеральный план поселения, генеральный план городского округа, правила землепользования и застройки в случае, если такие изменения необходимы.

2.3.2. Обеспечить за счет бюджетных средств строительство и (или) реконструкцию, в том числе за границами территории комплексного развития или части такой территории, являющейся предметом договора, объектов транспортной, инженерной и социальной инфраструктур, необходимых для реализации решения о комплексном развитии территории в случае, если это предусмотрено Решением о комплексном развитии территории нежилой застройки *(при реализации Договора данные сведения могут уточняться путем заключения дополнительного соглашения к Договору).*

Предельный срок исполнения \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

2.3.3. Обеспечить принятие решения *(в случае если данные полномочия отнесены к ведению иного ведомства - сопровождение процедуры уполномоченным органом)* об изъятии для государственных или муниципальных нужд в целях комплексного развития территории земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества в соответствии с земельным законодательством.

2.3.4. Предоставить *(в случае если данные полномочия отнесены к ведению иного ведомства - оказать содействие в предоставлении)* Инвестору, без проведения торгов в соответствии с земельным законодательством в аренду соответствующих земельных участков, сформированных на основании утвержденного ПМТ в целях строительства объектов инженерной, социальной и транспортной инфраструктур, иных объектов капитального строительства в соответствии с утвержденной ДПТ в течение \_\_\_\_\_ календарных дней со дня ее утверждения.

2.3.5. Предоставить *(в случае если данные полномочия отнесены к ведению иного ведомства - оказать содействие в предоставлении)* разрешение на использование земель и земельных участков, градостроительный план земельного участка, разрешение на строительство, разрешение на ввод объектов в эксплуатацию.

Максимальный срок: согласно соответствующему административному регламенту \_\_\_\_ *(настоящим пунктом определить максимальные сроки выполнения мероприятий).*

2.3.6. В случае отказа одного или нескольких правообладателей объектов недвижимости, подлежащих изъятию для государственных или муниципальных нужд в соответствии с решением уполномоченного органа (Администрации), от условий соответствующего соглашения, заключить соглашение (соглашения) об изъятии земельных участков и (или) объектов недвижимости для государственных или муниципальных нужд на иных условиях с учетом предложений правообладателя либо обратиться в суд с иском о принудительном изъятии для государственных или муниципальных нужд соответствующих объектов недвижимости в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

2.3.7. Принять участие в комплексном развитии территории посредством содействия Инвестору в выдаче технических условий на подключение объектов, предусмотренных утвержденным ДПТ, к инженерным коммуникациям и сетям.

2.4. Министерство (Администрация) вправе:

2.4.1. Осуществлять контроль за ходом исполнения Инвестором обязательств по Договору в соответствии с условиями выполнения обязательств, предусмотренными согласованными Сторонами планами и графиками.

2.4.2. Требовать от Инвестора устранения выявленных нарушений и отклонений от существующих договоренностей.

2.4.3. Иные требования, необходимые для исполнения настоящего Договора.

**3. Срок действия Договора. Сроки исполнения обязательств**

Сроки исполнения обязательств

3.1. Настоящий Договор считается вступившим в законную силу (при условии осуществления его учетной регистрации Министерством (Администрацией)) с даты поступления в срок, не превышающий 10 календарных дней со дня его учетной регистрации Министерством (Администрацией), в полном объеме денежных средств, предусмотренных п. 1.2.10 настоящего Договора, на расчетный счет Министерства (Администрации), указанный в настоящем Договоре.

В случае пропуска Инвестором вышеназванного срока Договор считается незаключенным, а Учетная регистрация Договора аннулируется.

3.2. До вступления Договора в законную силу любые действия Сторон, направленные на выполнение условий Договора, осуществляются ими на свой риск и под свою ответственность.

3.3. Срок действия Договора – (\_\_\_\_\_\_\_\_\_) лет с момента вступления Договора в силу. Окончание срока действия настоящего Договора не влечет прекращения неисполненных обязательств сторон, не освобождает стороны от ответственности за нарушения, если таковые имели место при исполнении условий настоящего Договора.

3.4. Все действия, необходимые для обеспечения комплексного развития территории в соответствии с утвержденной ДПТ, в том числе: разработка необходимой документации; изменение видов разрешенного использования земельных участков; установление сервитутов; формирование и кадастровый учет земельных участков для нового строительства; снос зданий и сооружений; разработка проектной документации; осуществление строительства и ввод в эксплуатацию вновь построенных и реконструированных объектов, должны осуществляться с учетом предельных сроков выполнения обязательств и в соответствии со сроками, определенными сторонами в графике исполнения отдельных обязательств или групп обязательств в соответствии с Приложением 6 к настоящему Договору.

График исполнения отдельных обязательств составляется перед заключением договора, на момент утверждения ДПТ возможно вносить незначительные корректировки.

Завершение каждого отдельного этапа работ, предусмотренного соответствующим графиком, подтверждается Актом о частичной реализации Договора, который подписывается Инвестором и Министерством (Администрацией).

3.5. Лицо, являющееся должником в соответствующем обязательстве, вправе исполнить обязательство до истечения указанного в нем предельного срока исполнения. Если это не противоречит условиям Договора, стороны обязуются принимать все необходимые меры и действия для досрочного исполнения обязательств должником, включая принятие досрочно исполненного, при условиях: соблюдения законности действий, обеспечения надлежащего качества их результата, отсутствие дополнительных обременений для принимающей стороны.

**4. Ответственность сторон**

4.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, предусмотренных настоящим Договором, в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4.2. В случае неисполнения Инвестором обязательств, предусмотренных п. 2.1 настоящего Договора, в установленный срок, Министерство (Администрация) вправе предъявить требования, а Инвестор обязан уплатить Министерству (Администрации) неустойку (пеню), которая начисляется за каждый день просрочки исполнения указанных выше обязательств, начиная со следующего после дня истечения срока исполнения обязательства, и устанавливается в размере \_\_\_ ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации, действующей на дату уплаты неустойки (пени), от расчетной сметной стоимости строительства (создания) конкретного объекта, по которому Инвестором допущено нарушение сроков исполнения, в отношении каждого из обязательств, по которому допущено нарушение срока исполнения.

**5. Прочие условия**

5.1. Прекращение существования земельного участка, расположенного в границах территории комплексного развития, в отношении которой заключен настоящий Договор, в связи с его разделом или возникновением у третьих лиц прав на земельные участки, образованные из такого земельного участка, не является основанием для прекращения прав и обязанностей, определенных настоящим Договором.

5.2. Право собственности на объекты капитального строительства, линейные объекты, созданные Инвестором в соответствии с настоящим Договором за свой счет, возникает у Инвестора, за исключением объектов социальной, инженерной и транспортной инфраструктур, подлежащих в соответствии с настоящим Договором к передаче в муниципальную собственность (собственность Ростовской области).

5.3. Инвестор, заключивший настоящий Договор, не вправе уступать принадлежащее ему право аренды земельного участка (земельных участков), предоставленного для целей комплексного развития территории.

5.4. Инвестор не вправе передавать свои права и обязанности, предусмотренные настоящим Договором, иному лицу.

5.5. Инвестор вправе привлечь к исполнению Договора иное лицо (лиц) с возложением на него обязательств по выполнению определенного вида или отдельных этапов работ либо по финансированию затрат, связанных с исполнением договора. За действия (бездействие) привлеченного им лица (лиц) Инвестор отвечает, как за свои собственные действия (бездействие).

5.6. Инвестор вправе передать предоставленные ему для целей комплексного развития территории земельные участки или их части в субаренду привлеченному к исполнению Договора лицу или лицам без согласия арендодателя таких земельных участков на срок, не превышающий срок их аренды, с возложением на такое лицо (лиц) обязательств по выполнению определенного вида или отдельных этапов работ либо по финансированию затрат, связанных с исполнением Договора.

5.7. Отказ Инвестора от исполнения Договора влечет прекращение права аренды земельных участков, предоставленных им для целей комплексного развития территории, а также прекращение субаренды земельных участков в случае предоставления их или их части в субаренду в соответствии с п 5.6. настоящего Договора.

5.8. Министерство (Администрация) вправе делегировать исполнение отдельных прав или обязательств по настоящему договору на соответствующие органы государственной исполнительной власти или органы местного самоуправления, в соответствии с их полномочиями.

* 1. О делегировании исполнения отдельных прав или обязательств по настоящему договору на соответствующие органы государственной исполнительной власти или органы местного самоуправления, в соответствии с их полномочиями, Министерство (Администрация) обязано (а) уведомить Инвестора в течении 5 дней с момента принятия соответствующего решения.
  2. В случае одностороннего отказа Министерства (Администрации) от исполнения настоящего Договора, предусмотренного п. 7.5.1. настоящего Договора право аренды земельных участков, предоставленных для целей комплексного развития территории, подлежит досрочному прекращению путем одностороннего отказа от договоров аренды таких земельных участков.

**6. Форс-мажор**

6.1. Ни одна из Сторон настоящего Договора не несет ответственности перед другой Стороной за неисполнение обязательств, обусловленное обстоятельствами, возникшими помимо воли и желания Сторон и которые нельзя предвидеть или предотвратить (далее – Непреодолимая сила), включая объявленную или фактическую войну, гражданские волнения, эпидемии, блокаду, землетрясения, наводнения, пожары и другие стихийные бедствия. Документ, выданный соответствующим компетентным органом, является достаточным подтверждением наличия и продолжительности действия Непреодолимой силы.

6.2. Сторона, которая не исполняет свои обязательства вследствие действия Непреодолимой силы, должна немедленно известить другую Сторону о наступлении указанных обстоятельств и их влиянии на исполнение обязательств по Договору.

**7. Изменение Договора и разрешение споров**

7.1. Изменение Договора осуществляется посредством заключения сторонами дополнительного соглашения к Договору.

7.2. Изменения Договора вступают в силу с момента учетной регистрации дополнительного соглашения к Договору, предусматривающего эти изменения.

7.3. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в тексте Договора, будут разрешаться путем переговоров на основе действующего законодательства.

7.4. В случае неурегулирования в процессе переговоров спорных вопросов разногласия разрешаются в Арбитражном суде Ростовской области.

7.5. Стороны имеют право на односторонний отказ от Договора, влекущий в силу части 2 статьи 450.1 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) расторжение настоящего Договора:

7.5.1. Министерство (Администрация) в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Инвестором обязательств, предусмотренных договором.

7.5.2. Инвестор в случае неисполнения Министерством (Администрацией) обязательств, предусмотренных договором.

7.6. Односторонний отказ может быть обжалован в арбитражном суде в порядке, предусмотренном Арбитражным процессуальным кодексом Российской Федерации.

7.7. Договор считается расторгнутым по истечении 30-ти дневного срока с момента официального уведомления другой Стороны о принятии соответствующей Стороной одностороннего отказа от исполнения Договора, если до истечения этого срока не будет направлено в арбитражный суд исковое заявление об оспаривании этого одностороннего отказа.

**8. Заключительные положения**

8.1. Настоящий Договор составлен в \_\_\_\_\_(\_\_\_\_) экземплярах, по одному для каждого из участников Договора, и один Инвестору для представления в орган регистрации прав.

8.2. Лица, подписавшие настоящий Договор и/или дополнительное соглашение к настоящему Договору, обязаны уведомлять друг друга в письменном виде об изменении своих реквизитов в течение 10 календарных дней со дня внесения изменений.

В случае если реквизиты лица, подписавшего настоящий Договор и/или Дополнительное соглашение к настоящему Договору, изменились, и это лицо не уведомило об этом в порядке, установленном настоящим Договором других лиц и Министерство, такое лицо будет считаться уведомленным надлежащим образом, если исполнение или уведомление в адрес такого лица произведено с использованием устаревших реквизитов, указанных в разделе 10 настоящего Договора.

9. Документы, являющиеся неотъемлемой частью настоящего Договора

9.1. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются:

9.1.1. Упомянутые в тексте Договора и Дополнительных соглашениях приложения, в том числе:

1. Приложение 1. Схема расположения Территории комплексного развития на карте градостроительного зонирования правил землепользования и застройки \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (*указать наименование поселения, городского округа, муниципального района, Ростовской области);*
2. Приложение 2. Схема расположения границ территории комплексного развития на публичной кадастровой карте;
3. Приложение 3. Сведения о земельных участках, объектах капитального строительства (ОКС), расположенных в границах территории комплексного развития;
4. Приложение 4. Перечень объектов капитального строительства, линейных объектов, подлежащих строительству/реконструкции/сносу;
5. Приложение 5. Перечень сервитутов, действующих в отношении земельных участков, образующих территорию комплексного развития;
6. Приложение 6. График исполнения отдельных обязательств или групп обязательств;
7. Приложение 7. План-график поэтапного освобождения земельных участков от обременений правами граждан и юридических лиц и сноса зданий (строений, сооружений);
8. Приложение 9. График благоустройства;
9. Акты приема-передачи, исполненных (частично исполненных) по обязательствам в случае, если оформление таких актов предусмотрено условиями исполнения обязательств;
10. Акты о реализации (частичной реализации) Договора;
11. План-график оплаты возмещения за объекты, расположенные на территории комплексного развития и подлежащие изъятию у собственников для государственных или муниципальных нужд (График оплаты);
12. Акты приема-передачи, исполненного (частично исполненного) по обязательствам в случае, если оформление таких актов предусмотрено условиями исполнения обязательств;
13. Акты о реализации (частичной реализации) Договора;

9.2. Все документы, уточняющие условия исполнения обязательств и подтверждающие их исполнение, становятся неотъемлемой частью Договора с момента их Учетной регистрации.

**10. Адреса и реквизиты сторон**

Министерство (Администрация) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Инвестор (Правообладатель)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

|  |  |
| --- | --- |
| Министерство | Инвестор (Правообладатель) |
| От лица  Министерства  (Администрации)  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Ф.И.О.  « »\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г. | От лица Инвестора (Правообладателя)  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Ф.И.О.  « » \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_\_г. |

Приложение № 1 к Договору

о комплексном развитии

территории нежилой застройки

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

**Сведения о территории,**

**в границах которой предусмотрено осуществление деятельности по комплексному развитию нежилой застройки**

**на основании настоящего Договора**

1. Схема расположения территории комплексного развития на карте градостроительного зонирования правил землепользования и застройки \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (*указать наименование поселения, городского округа, муниципального района Ростовской области)*

|  |
| --- |
|  |

Приложение № 2 к Договору

о комплексном развитии

территории нежилой застройки

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

**Схема расположения границ территории комплексного развития на публичной кадастровой карте \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** (*указать наименование поселения, городского округа, муниципального района Ростовской области)*

|  |
| --- |
|  |

Приложение № 3 к Договору

о комплексном развитии

территории нежилой застройки

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

**Сведения о земельных участках, объектах капитального строительства (ОКС), расположенных в границах территории комплексного развития** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (указать наименование поселения, городского округа, муниципального района Ростовской области)

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Кадастро-вый номер, официаль-ный адрес земельно-го участка, ОКС | Площадь земельно-го участка, ОКС  кв. м | Вид разрешен-ного использова-ния | Ограни-чения / обреме-нения | Сведения о собственнике земельного участка, ОКС (реквизиты подтверждаю-щего документа) | Сведения о лицах, обладающих правами пользования земельным участком (реквизиты подтверждаю-щего документа) | Примечания |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |

Приложение № 4 к Договору

о комплексном развитии

территории нежилой застройки

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

**Перечень объектов капитального строительства, линейных объектов, подлежащих строительству/реконструкции/сносу**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Функциональное назначение объекта | Общая площадь, кв. м | Расчетная площадь жилых помещений,  кв. м | Расчетная площадь нежилых помещений, кв. м | Иные характеристики объекта (основные технико-экономические показатели линейного объекта) | Примечания |
| Объекты, подлежащие строительству | | | | | | |
| 1. |  |  |  |  |  |  |
| 2. |  |  |  |  |  |  |
| 3. |  |  |  |  |  |  |
| Объекты, подлежащие реконструкции | | | | | | |
| 1. |  |  |  |  |  |  |
| 2. |  |  |  |  |  |  |
| 3. |  |  |  |  |  |  |
| Объекты, подлежащие сносу | | | | | | |
| 1. |  |  |  |  |  |  |
| 2. |  |  |  |  |  |  |
| 3. |  |  |  |  |  |  |

Приложение № 5 к Договору

о комплексном развитии

территории нежилой застройки

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

**Перечень сервитутов, действующих в отношении земельных участков, образующих территорию комплексного развития**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Кадастровый номер земельного участка, на котором располагается сервитут (в случае отсутствия кадастрового номера – координатное описание земельного участка) | Содержание сервитута | Примечание |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |

Приложение № 6 к Договору

о комплексном развитии

территории нежилой застройки

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

**График исполнения отдельных обязательств или групп обязательств**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование мероприятия (этапа) | Ответственная сторона | Срок реализации обязательств (группы обязательств) | Примечание |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |

Приложение № 7 к Договору

о комплексном развитии

территории нежилой застройки

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

**План-график поэтапного освобождения земельных участков от обременений правами граждан и юридических лиц и сноса зданий (строений, сооружений)**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Кадастровый номер земельного участка, | Наименование здания, сооружения, строения, адрес объекта | Мероприятия по поэтапного освобождения земельных участков от обременений правами граждан и юридических лиц и сноса зданий (строений, сооружений) | Сроки осуществления мероприятий | Примечания |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |

Приложение № 8 к Договору

о комплексном развитии

территории нежилой застройки

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

**График благоустройства**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| №  п/п | Объект благоустройства и его местонахождение | Наименование выполняемых работ | Исполнитель | Срок завершения | Перечень элементов благоуст-ройства, передаваемых в муниципальную собственность | Приме-чания |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |