Приложение № 2 к постановлению

 Администрации городского округа

 Красногорск Московской области

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

**Договор
о развитии застроенной территории в районе дома 39 по ул. Почтовая**

**г.о. Красногорск Московской области ориентировочной площадью 2,23 га**

**Выступающие с одной стороны**:

Министерство жилищной политики Московской области в лице первого заместителя министра Ращепкиной Людмилы Владимировны, действующего на основании доверенности от 23.01.2020 № 28, именуемое в дальнейшем «**Министерство**», и

Администрации городского округа Красногорск Московской области, в лице главы городского округа Красногорск Хаймурзиной Эльмиры Абдулбариевны, действующего на основании Устава, именуемая в дальнейшем **«Администрация»**;

и **выступающее с другой стороны**:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(*наименование организации*), являющееся победителем *(единственным участником аукциона, участником аукциона, сделавшим предпоследнее предложение по цене предмета аукциона)* открытого аукциона на право заключить договор о развитии застроенной территории, в лице\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании
 , именуемое в дальнейшем «**Инвестор**»,

при совместном упоминании именуемые «**Стороны**» на основании:

- решения о развитии застроенной территории, утвержденного распоряжением Министерства жилищной политики Московской области
от 24.08.2020 № 90 «О развитии застроенной территории в районе дома 39
по ул. Почтовая, г.о. Красногорск Московской области ориентировочной площадью 2,23 га»;

- протокола о результатах аукциона от \_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_ на право заключить договор о развитии застроенной территории в районе дома 39 по ул. Почтовая г.о. Красногорск Московской области ориентировочной площадью 2,23 га (далее – **Аукцион**),

заключили настоящий **Договор** о нижеследующем:

1. **Предмет Договора**

1.1. По настоящему **Договору Инвестор** обязуется **в установленный Договором** сроксвоими силами и за свой счет и (или) с привлечением других лиц и (или) средств других лиц выполнить предусмотренные настоящим **Договором** обязательства по развитию застроенной территории, указанной в п. 1.2 настоящего **Договора** (далее – **Застроенная территория**), а **Министерство** и **Администрация** обязуются создать необходимые условия для выполнения указанных обязательств.

1.2. Сведения о застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии:

а) **Застроенная территория** ориентировочной площадью 2,23 га представляет собой северо-западную часть квартала г. Красногорска Московской области, образованного Железнодорожным переулком, улицей Знаменская и Рижским направлением Московской железной дороги.

Графически расположение границ **Застроенной территории** обозначено на Схеме рассматриваемой территории на кадастровом плане (**Приложение 1**), являющейся неотъемлемой частью настоящего **Договора**.

б) В границах **Застроенной территории** общая площадь земельных участков, которые могут быть предоставлены **Инвестору** без проведения торгов
в соответствии с п. 4.3.2.5. настоящего **Договора**, составляет ориентировочно
2,22 га, в том числе:

- государственная собственность на которые не разграничена 1,87 га;

- муниципальная собственность городского округа Красногорск Московской области 0,35 га.

в)Адресный перечень расположенных на **Застроенной территории** зданий, строений, сооружений, подлежащих сносу в рамках реализации **Договора**, и их отдельные характеристики указаны в составе **Приложения 2**, являющегося неотъемлемой частью настоящего **Договора**.

1.3. Все действия, необходимые для обеспечения развития **Застроенной территории** (разработка градостроительных документов; освобождение объектов недвижимости, подлежащих сносу, и земельных участков, подлежащих застройке, от обременений правами третьих лиц; снос зданий и сооружений; формирование и кадастровый учет земельных участков для нового строительства, разработка проектной документации, осуществление строительства и ввод в эксплуатацию вновь построенных и реконструированных объектов и пр.) должны осуществляться в пределах максимальных сроков, установленных **Договором,** и в соответствии
с планами-графиками исполнения обязательств, предусмотренными **Договором**.

1.4. **Инвестор** вправе осуществлять развитие **Застроенной территории** поэтапно – по мере выполнения обязательств, предусмотренных пунктами 4.1.1., 4.1.3., 4.1.4. и 4.1.5. в отношении соответствующих объектов и земельных участков, в соответствии с действующим законодательством.

Объемы работ и сроки выполнения отдельных этапов определяются планами-графиками, предусмотренными пунктами 4.1.2., 4.1.3., 4.1.4., 4.1.5. и 4.1.8 настоящего **Договора**. Завершение каждого отдельного этапа работ, предусмотренного соответствующим планом-графиком, подтверждается Актом
о частичной реализации **Договора,** который подписывается **Инвестором** и **Администрацией**.

**2. Цена права на заключение Договора**

1. Цена права на заключение **Договора**, определенная по результатам открытого аукциона на право заключить договор о развитии **Застроенной территории** в районе дома 39 по ул. Почтовая г.о. Красногорск Московской области ориентировочной площадью 2,23 га (протокол о результатах аукциона от \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_), исходя из начальной цены права на заключение договора о развитии **Застроенной территории** в районе дома 39 по ул. Почтовая г.о. Красногорск Московской области ориентировочной площадью 2,23 га, установленной в размере 140 618 000 (сто сорок миллионов шестьсот восемнадцать тысяч) руб. 00 коп., составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_ ) рублей 00 копеек.
2. Задаток, внесенный **Инвестором** для обеспечения заявки на участие
в **Аукционе** в размере 20% (двадцати процентов) от начальной цены аукциона, указанной в п. 2.1. – 28 123 600 (двадцать восемь миллионов сто двадцать три тысячи шестьсот) рублей 00 копеек, засчитывается в счет цены, указанной в п. 2.1. **Договора**.
3. Оплата цены, указанной в п. 2.1. **Договора**, осуществляется **Инвестором** путем перечисления денежных средств в бюджет городского округа Красногорск, в течение 10 (десяти) календарных дней с даты подписания **Договора,** по следующим реквизитам:

ИНН 5024002077 КПП502401001

УФК по Московской области (АДМИНИСТРАЦИЯ ГО КРАСНОГОРСК)

л/с 04483D67190

р/с 40101810845250010102

ГУ Банка России по ЦФО

БИК 044525000

Код ОКТМО: 46744000

КБК 912 117 05040 04 0630 180.

 В случае неисполнения **Инвестором** обязательства по оплате цены предмета аукциона, по истечении указанного срока, **Договор** считается незаключенным, а задаток, указанный
в п. 2.2. настоящего **Договора, Инвестору** не возвращается.

1. **Срок действия Договора.**

**Сроки исполнения обязательств.**

**Односторонний отказ от исполнения обязательств.**

1. Настоящий **Договор** считается вступившим в законную силу с даты поступления в полном объеме денежных средств, предусмотренных разделом 2 **Договора**, на расчетный счет **Администрации**, указанный в Разделе 11 **Договора**. До вступления **Договора** в законную силу любые действия **Сторон**, направленные на выполнение условий **Договора**, осуществляются ими на свой риск и под свою ответственность.
2. Срок действия **Договора 7** **(семь) 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. Содержание обязательств **Сторон** настоящего **Договора,** названных
в законе (ст. 46.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации, далее −
ГрК РФ) как существенные условия договора о развитии застроенной территории, определено условиями **Аукциона** и в силу запрета, установленного ч. 26 ст. 46.3. ГрК РФ, не может быть изменено по соглашению **Сторон** настоящего **Договора** или по требованию одной из его **Сторон**, за исключением случаев, предусмотренных частью 8 статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации, а также когда в ходе реализации **Договора** произошло существенное изменение обстоятельств, из которых **Стороны** исходили при заключении **Договора**, и **Договор** не может быть реализован без его приведения в соответствие с существенно изменившимися обстоятельствами. В последнем случае заинтересованная **Сторона** обязана представить другой **Стороне** доказательство наличия всей совокупности условий, предусмотренных пунктами 1-4 части 2 статьи 451 Гражданского кодекса Российской Федерации.
4. Лицо, являющееся должником в соответствующем обязательстве, вправе исполнить обязательство до истечения указанного в нем максимального срока исполнения. **Стороны** обязуются принимать все необходимые меры и действия для досрочного исполнения обязательств должником, включая принятие досрочно исполненного, при условиях: соблюдение законности действий, обеспечение надлежащего качества их результата, отсутствие дополнительных обременений для принимающей стороны.
5. **Стороны** имеют право на односторонний отказ от исполнения **Договора**, влекущий в силу части 2 статьи 450.1 Гражданского кодекса Российской Федерации, расторжение настоящего **Договора**:

3.5.1. **Министерство** и **Администрация** совместно – в случае неисполнения **Инвестором** обязательств, предусмотренных пунктами 4.1.1., 4.1.3., 4.1.4., 4.1.5., 4.1.10 **Договора**, а также неисполнения **Инвестором** или в соответствии с п. 6.1. **Договора** новым правообладателем земельных участков обязательств, предусмотренных пунктами 4.1.8., 4.1.9 **Договора**;

3.5.2. **Инвестор** – в случае неисполнения **Министерством** и/или **Администрацией** соответствующих обязанностей, предусмотренных пунктами 4.3.1.1., 4.3.2.2., 4.3.2.3. и 4.3.2.5. **Договора**.

3.5.3 **Договор** считается расторгнутым по истечении месячного срока
с момента официального уведомления управомоченной стороной другой стороны
об отказе от Договора (исполнения **Договора**).

1. Односторонний отказ может быть обжалован в Арбитражном суде Московской области в порядке, предусмотренном Арбитражным процессуальным кодексом Российской Федерации.

**4. Права и обязанности сторон**

1. В рамках реализации настоящего **Договора** **Инвестор** обязуется:

4.1.1. Подготовить документацию по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) в отношении **Застроенной территории** в соответствии с документами территориального планирования, градостроительным регламентом для зоны КУРТ-42, установленным Правилами землепользования и застройки городского округа Красногорск, утвержденными решением Совета депутатов городского округа Красногорск Московской области от 30.11.2017 № 322/20, (далее – градостроительный регламент) и местными нормативами градостроительного проектирования городского округа Красногорск Московской области, в части обеспечения объектами социального и коммунально-бытового назначения, объектами инженерной инфраструктуры, утвержденными решением Совета депутатов городского округа Красногорск Московской области
от 26.04.2018 № 434/26, а также иными требованиями, предъявляемыми
к подготовке документации по планировке территории, установленными Градостроительным кодексом Российской Федерации и настоящим **Договором**.

Документация, указанная в пункте 4.1.1. **Договора**, должна предусматривать:

- строительство жилых домов до 32 этажей с общей площадью жилых помещений не более 24 363 кв.м с учетом площади развиваемой территории
2,23 га.

При этом, в случае разработки документации по планировке территории
в отношении территории в пределах территориальной зоны КУРТ-42, установленной Правилами землепользования и застройки (части территории) городского округа Красногорск Московской области, и предусматривающей развитие как Застроенной территории, так и иных земельных участков в границах территориальной зоны КУРТ-42 (за исключением участков, занятых новым строительством) при условии приобретения прав на них, такая документация может предусматривать строительство жилья в объеме, установленном градостроительным регламентом для зоны КУРТ-42 (не более 112 000 кв.м общей площади квартир), за вычетом реализуемого и реализованного нового строительства (49 968,6 кв.м общей площади квартир),

- строительство детского сада на 260 мест,

- строительство начальной школы на 160 мест,

- строительство поликлиники (встроенной) на 71 пос/смену,

- создание парковочных мест в соответствии с нормативами градостроительного проектирования Московской области.

Выполнить моделирование транспортных потоков с учетом прилегающих территорий и их перспективного развития.

Максимальный срок исполнения обязательства - не позднее 120 календарных дней с момента вступления **Договора** в силу.

В случае вынесения **Министерством** и/или **Администрацией** замечаний
к документации, указанной в п. 4.1.1. **Договора**, осуществить ее доработку и представить в установленном порядке на рассмотрениев течение 20 рабочих дней.

Исполнение обязательства является одним из обязательных условий возникновения у **Инвестора** права на предоставление земельных участков в составе **Застроенной территории**, которые находятся в муниципальной собственности, государственной собственности или государственная собственность на которые не разграничена и которые не предоставлены в пользование и (или) во владение гражданам и юридическим лицам, без проведения торгов.

Обязательство считается исполненным с момента представления
в установленном порядке на утверждение редакции документации по планировке территории **Застроенной территории**, подготовленной после устранения **Инвестором** замечаний **Министерства** и **Администрации.**

4.1.2. В течение 45 дней с момента утверждения документации по планировке **Застроенной территории** представить на согласование
в **Администрацию** план-график поэтапного освобождения земельных участков
от обременений правами физических и юридических лиц и сноса зданий (строений, сооружений), указанных в **Приложении 2** к **Договору** (далее – **График сноса**), предусматривающий освобождение земельных участков на **Застроенной территории** для дальнейшего использования в соответствии с утвержденным проектом планировки и обеспечения строительства запланированных объектов
в пределах максимальных сроков исполнения обязательств, указанных в п. 4.1.8. настоящего **Договора.**

Подписанный **Администрацией** и **Инвестором График сноса** вступает
в силу с момента его учетной регистрации в качестве неотъемлемой части **Договора.**

4.1.3. Создать либо приобрести, а также передать в государственную или муниципальную собственность благоустроенные жилые помещения для предоставления гражданам, выселяемым из 21 жилого помещения площадью ориентировочно 700,9 кв. м, предоставленных по договорам социального найма и договорам найма специализированного жилого помещения в составе многоквартирного дома, указанных в **Приложении 2** к настоящему **Договору**.

Максимальный срок исполнения обязательства – не позднее 30 (тридцати) месяцев с момента вступления **Договора** в силу.

В случае, если после принятия решения о развитии **Застроенной территории**, указанного в преамбуле настоящего **Договора**, на основании Закона Российской Федерации от 04.07.1991 № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда
в Российской Федерации» осуществлена приватизация жилых помещений
в расположенном на **Застроенной территории** многоквартирном доме, подлежащем сносу, реконструкции, указанные в составе настоящего обязательства количество жилых помещений и их общая площадь, подлежат уменьшению с одновременным увеличением количества жилых помещений и их площади, подлежащих выкупу в составе обязательств, установленных пунктами 4.1.4. **Договора**, посредством заключения **Сторонами Договора** дополнительного соглашения к **Договору**, содержащего ссылки на документы, подтверждающие изменение формы собственности соответствующих жилых помещений.

Для обеспечения надлежащей организации исполнения обязательств и осуществления контроля за ходом их исполнения **Инвестор** обязуется в течение
45 дней с даты утверждения документации по планировке **Застроенной территории** представить на согласование в **Администрацию** план-график передачи (поэтапной передачи) в муниципальную собственность благоустроенных жилых помещений для предоставления лицам, выселяемым из жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма, договорам найма специализированного жилого помещения (далее – **График передачи**).

Подписанный **Администрацией** и **Инвестором График передачи** вступает
в силу с даты его учетной регистрации в качестве неотъемлемой части **Договора**.

Исполнение (частичное исполнение) обязательства является одним
из обязательных условий возникновения у **Инвестора** права на предоставление земельных участков (одного из земельных участков) в составе **Застроенной территории**, находящихся в муниципальной собственности или государственная собственность на которые не разграничена и которые не предоставлены
в пользование и (или) во владение гражданам и юридическим лицам, без проведения торгов.

Для переселения из жилого помещения, являющегося комнатой
в коммунальной квартире, **Инвестор** обязуется предоставить **Администрации** малогабаритную благоустроенную квартиру, общей и жилой площадью не меньше занимаемой в коммунальной квартире.

Созданные (приобретенные) благоустроенные жилые помещения должны соответствовать санитарным и техническим требованиям, иметь чистовую отделку («под ключ»), сантехническое, электротехническое и другое оборудование, в том числе в квартирах должна быть установлена входная металлическая дверь, застеклены оконные проемы, на полу уложено напольное покрытие, стены покрашены или наклеены обои, в сан.узлах на полу и на стенах уложена керамическая плитка, установлены межкомнатные двери, счетчики горячей и холодной воды, подключено инженерное оборудование, выполнена электропроводка с установкой электросчетчиков, выключателей и розеток.

Обязательство считается исполненным или частично исполненным с момента подписания **Инвестором** и **Администрацией** акта приема-передачи жилых помещений с указанием количества квартир, комнат, квадратных метров общей и жилой площади в размерах, необходимых для предоставления лицам, выселяемым из жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма, договорам найма специализированного жилого помещения в многоквартирном доме, указанном в **Приложении 2** к настоящему **Договору,** в размерах, достаточных для обеспечения отселения указанных лиц из многоквартирного дома, подлежащего сносу, или его отдельной части, освобождаемой в порядке очередности поэтапного освобождения, предусмотренного **Графиком передачи** и **Графиком сноса**.

4.1.4. Уплатить возмещение за изымаемые у физических или юридических лиц на основании решения **Администрации**, принятого в соответствии с жилищным законодательством 19 жилых помещений общей площадью ориентировочно 788,1 кв.м в многоквартирном доме, признанном аварийным и подлежащим сносу, а также земельный участок либо права на земельный участок, на котором расположен такой дом, в случае, если для высвобождения жилых помещений, находящихся в частной собственности, требуется применение процедуры выкупа для муниципальных нужд.

Конкретные условия данного обязательства о количестве и площади подлежащих выкупу для муниципальных нужд жилых помещений и земельных участков и сроках его выполнения, устанавливаются дополнительным соглашением к настоящему **Договору**.

Максимальный срок исполнения обязательства – не позднее 3 (трех) лет
с момента вступления **Договора** в силу.

Для обеспечения надлежащей организации исполнения обязательства и осуществления контроля за ходом его исполнения **Инвестор** обязуется в течение 45 дней с момента принятия **Администрацией** решения, предусмотренного пунктом 4.3.2.3. **Договора**, представить на согласование в **Администрацию** план График оплаты возмещения за объекты, расположенные на **Застроенной территории** и подлежащие изъятию у собственников для муниципальных нужд(далее – **График оплаты**).

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

Исполнение (частичное исполнение) обязательства является одним
из обязательных условий возникновения у **Инвестора** права на предоставление земельных участков (одного из земельных участков) в составе **Застроенной территории**, находящихся в муниципальной собственности или государственная собственность на которые не разграничена и которые не предоставлены
в пользование и (или) во владение гражданам и юридическим лицам, без проведения торгов.

**Инвестор** вправе осуществить приобретение у собственников (физических и юридических лиц) прав на все либо часть жилых помещений, находящихся
в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу, и земельных участков, на которых расположены такие многоквартирные дома,
без использования процедуры выкупа для муниципальных нужд – на основании гражданско-правовых сделок (договоров купли-продажи, мены и пр.). Подобное приобретение засчитывается во исполнение (частичное исполнение) настоящего обязательства.

Обязательство считается исполненным (частично исполненным) с момента подписания **Инвестором** и **Администрацией** акта об уплате собственникам возмещения за жилые помещения, предусмотренные условиями обязательства, согласованными **Сторонами** в составе соответствующего дополнительного соглашения к настоящему **Договору**, предусмотренного вторым абзацем настоящего пункта, с указанием идентифицирующих признаков выкупленных объектов и правоустанавливающих документов, подтверждающих переход права собственности на выкупленные жилые помещения к муниципальному образованию
(при использовании процедуры выкупа для муниципальных нужд) или **Инвестору** (без использования процедуры выкупа для муниципальных нужд).

4.1.5. Осуществить в соответствии с гражданским, градостроительным и земельным законодательством приобретение прав на котельную в составе **Застроенной территории** согласно Приложению 2, не подлежащую изъятию
для муниципальных нужд.

Максимальный срок исполнения обязательства – не позднее 2 (двух) лет
с момента вступления договора в силу.

В течение 20 календарных дней с момента утверждения проекта планировки **Застроенной территории** **Инвестор** обязуется представить на согласование
в Администрацию план-график приобретения **Инвестором** прав на объекты недвижимости в составе **Застроенной территории**, не подлежащие изъятию
для муниципальных нужд (далее – **График приобретения прав**).

Подписанный **Администрацией** и **Инвестором** **График приобретения прав** вступает в силу с момента его учетной регистрации в качестве неотъемлемой части **Договора**.

Обязательство по приобретению прав на котельную, указанную в приложении 2 к настоящему Договору, считается исполненным с момента подписания Инвестором и Администрацией акта о приобретении Инвестором прав на указанный объект с указанием идентифицирующих признаков таких объектов, и правоустанавливающих документов, подтверждающих переход к Инвестору прав указанный объект и земельный участок.

4.1.6. Осуществить государственный кадастровый учет земельных участков, предусмотренных утвержденным проектом межевания **Застроенной территории**, до наступления сроков начала строительства и/или реконструкции объектов, расположенных на соответствующих земельных участках.

4.1.7. Осуществить снос зданий (строений, сооружений) согласно **Графику сноса,** предусмотренному п. 4.1.2. **Договора.**

4.1.8. Осуществить в срок не позднее 7 (семь) лет с момента вступления **Договора** в силу строительство и ввод в эксплуатацию объектов жилого назначения, объектов социальной инфраструктуры (детский сад на 260 мест, начальная школа на 160 мест, поликлиника (встроен.) на 71 пос/смену), инженерной инфраструктуры, предусмотренных утвержденной документаций по планировке территории в отношении **Застроенной территории** или территории разработки документации по планировке территории в границах территориальной зоны КУРТ-42, включающей **Застроенную территорию**.

 Осуществить строительство детского сада на 260 мест и начальной школы на 160 учащихся в срок не позднее 3-х лет с даты получения 1-го разрешения на строительство объекта жилищного назначения.

 Для обеспечения надлежащей организации исполнения обязательств и контроля за ходом его исполнения **Инвестор** обязуется в течении 20 дней с момента утверждения документации по планировке территории разработать и представить на согласование в **Администрацию график строительства и ввода
в эксплуатацию объектов капитального строительства**, разработанный
в соответствии с положением об очередности планируемого развития территории, предусмотренным утвержденным проектом планировки территории (далее – График строительства). Подписанный **Администрацией** и **Инвестором График строительства** вступает в силу с момента его учетной регистрации в качестве неотъемлемой части Договора.

4.1.9. Не позднее месячного срока с момента получения разрешения на ввод
в эксплуатацию и проведения кадастрового учета передать безвозмездно вместе
с необходимыми правоустанавливающими документами следующие виды объектов коммунально-бытового, социального назначения и объектов инженерной инфраструктуры, предназначенных для обеспечения **Застроенной территории** и территории комплексной жилой застройки в составе ЖК «Тетрис», предусмотренных утвержденной документацией по планировке территории:

**в муниципальную собственность** (за исключением имущества, находящегося в общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме):

- детский сад на 260 мест;

- начальная школа на 160 учащихся;

- дороги и проезды местного значения;

- инженерные сети и сооружения электроснабжения 0,4 кВ, тепло-, водоснабжения, канализации, ливневой канализации;

* объектовые сегменты системы технологического обеспечения региональной общественной безопасности и оперативного управления «Безопасный регион» (системы видеонаблюдения);
* объекты инфраструктуры внутридомовых распределительных сетей связи;
* технические помещения в жилых домах для размещения оборудования: связи, телерадиовещания, сети для проводного широкополосного доступа
в информационно-телекоммуникационную сеть Интернет;
* закладные элементы для размещения телекоммуникационных сетей,
в том числе кабель-каналы, кабелегоны, вертикальные и горизонтальные лотки, стояки, телекоммуникационные шкафы;
* объекты инфраструктуры для возможности диспетчеризации и мониторинга показателей работы систем жилищно-коммунального хозяйства, автоматизированного удаленного сбора данных о расходовании и потреблении ресурсов;
* объекты инфраструктуры комплексной системы экстренного оповещения населения об угрозе возникновения или возникновении чрезвычайных ситуаций;
* средства видеонаблюдения, подключенные к муниципальным центрам обработки и хранения видеоданных;
* линии наружного освещения.

4.1.10. Осуществить в срок не позднее 5 (пять) лет с момента вступления **Договора** в силу софинансирование пристройки к гимназии №6
в эквиваленте 144 мест.

4.1.11. Ежеквартально представлять в адрес **Администрации** и **Министерства** сведения о ходе реализации **Договора** в соответствии
с согласованной сторонами формой.

4.1.12. Предоставить **Администрации** надлежащий пакет документов, необходимых для регистрации права муниципальной собственности на объекты, передаваемые в муниципальную собственность.

4.1.13. Сохранить существующие сети инженерного обеспечения **Застроенной территории** либо обеспечить временными инженерными системами обеспечения до введения в эксплуатацию вновь построенных инженерных сетей,
для жизнеобеспечения объектов, расположенных на **Застроенной территории**.

4.1.14. Не использовать освободившиеся помещения на **Застроенной территории** в других целях, кроме целей по реализации настоящего **Договора**.

4.2. В рамках реализации данного **Договора Инвестор** имеет право:

а) на приобретение прав на земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в границах З**астроенной территории**, и
не подлежащие изъятию для муниципальных нужд, - в соответствии с гражданским законодательством и земельным законодательством;

б) на предоставление для строительства в границах **Застроенной территории** земельных участков, которые находятся в муниципальной собственности или государственная собственность на которые не разграничена и которые не предоставлены в пользование и владение гражданам и юридическим лицам, без проведения торгов - в соответствии с земельным законодательством.

Право на подачу заявления о предоставлении для строительства в границах **Застроенной территории** земельных участков, которые находятся
в муниципальной собственности или государственная собственность на которые
не разграничена и которые не предоставлены в пользование и владение гражданам и юридическим лицам, без проведения торгов возникает у **Инвестора** в соответствии с действующим законодательством по мере выполнения **Инвестором** соответствующих этапов выполнения обязательств, предусмотренных пунктами 4.1.1., 4.1.3., 4.1.4., 4.1.5. согласно очередности освоения **Застроенной территории**, установленной **Графиком сноса**, предусмотренным п. 4.1.2. настоящего Договора.

4.3. В рамках реализации настоящего **Договора:**

4.3.1. **Министерство** обязуется:

4.3.1.1. Утвердить документацию по планировке территории в отношении **Застроенной территории**, разработанную, в соответствии с документами территориального планирования, градостроительным регламентом для зоны
КУРТ-42, установленным Правилами землепользования и застройки городского округа Красногорск, утвержденными решением Совета депутатов городского округа Красногорск Московской области от 30.11.2017 № 322/20, и местными нормативами градостроительного проектирования городского округа Красногорск Московской области, в части обеспечения объектами социального и коммунально-бытового назначения, объектами инженерной инфраструктуры, утвержденными решением Совета депутатов городского округа Красногорск Московской области от 26.04.2018 № 434/26, а также иными требованиями, предъявляемыми к подготовке документации по планировке территории, установленными Градостроительным кодексом Российской Федерации и дополнительными условиями, предусмотренными п. 4.1.1 настоящего **Договора**.

Максимальные сроки выполнения указанного обязательства: 20рабочих дней после исполнения пункта 4.1.1.

4.3.2. **Администрация** обязуется:

4.3.2.1. Не позднее 100 календарных дней с даты подписания Акта приема-передачи жилых помещений, указанного в последнем абзаце п. 4.1.3. настоящего **Договора**, обеспечить:

- оформление в муниципальную собственность жилых помещений, передаваемых **Инвестором Администрации** во исполнение обязательств, предусмотренных п. 4.1.3. настоящего **Договора;**

- выселение из жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма, договорам найма специализированного жилого помещения,
в составе многоквартирных домов, подлежащих сносу, с расторжением таких договоров в установленном порядке.

Исполнение настоящего обязательства является необходимым условием
для обеспечения возможности предоставления **Инвестору** освобождаемого земельного участка, находящегося в муниципальной собственности или государственная собственность на который не разграничена и которые
не предоставлены в пользование и владение гражданам и юридическим лицам,
без проведения торгов в соответствии с условиями настоящего **Договора**.

Обязательство считается исполненным с момента расторжения всех договоров социального найма и договоров найма специализированного жилого помещения в многоквартирном доме, подлежащем сносу, и прекращения прав нанимателей таких помещений в отношении владения и пользования соответствующими земельными участками, на которых расположены такие дома.

В случае необходимости обращения в суд с иском о выселении одного или нескольких нанимателей, сроки выселения переносятся до момента исполнения решения суда, вступившего в законную силу.

4.3.2.2. Не позднее 10 дневного срока с момента вступления **Договора**
в законную силу согласно п. 3.1 настоящего **Договора** предъявить к собственникам помещений в многоквартирном доме, признанном в установленном порядке аварийным и подлежащим сносу, требование об его сносе или реконструкции и установить срок не более шести месяцев для подачи заявления на получение разрешения на строительство, снос или реконструкцию соответствующего дома, если такое требование не было предъявлено до заключения настоящего **Договора**.

Исполнение данного обязательства является необходимым условием
для принятия **Администрацией** решения об изъятии для муниципальных нужд
у физических и юридических лиц жилых помещений в многоквартирном доме, признанном аварийным и подлежащим сносу и расположенного на **Застроенной территории**, и земельного участка, на котором расположен такой многоквартирный дом, в случае если собственником или собственниками многоквартирного дома в течение установленного срока не будет подано в установленном законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности порядке заявление на получение разрешения на строительство, снос или реконструкцию такого дома.

4.3.2.3. Не позднее 15 дней по истечении срока, установленного требованием о сносе или реконструкции многоквартирного дома, предъявление которого предусмотрено пунктом 11 статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации, принять решение об изъятии у физических и юридических лиц для муниципальных нужд помещений в многоквартирном доме, признанного аварийным и подлежащим сносу и расположенного на **Застроенной территории**, а также земельного участка, на котором расположен такой многоквартирный дом, на основании которого
не позднее 2 (двух) месяцев со дня принятия решения об изъятии установить размер возмещения за изымаемые объекты недвижимости и направить их правообладателям проекты соглашений об изъятии земельных участков и (или) объектов недвижимости для муниципальных нужд в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

4.3.2.4. В случае отказа одного или нескольких правообладателей объектов недвижимости, подлежащих изъятию для муниципальных нужд в соответствии
с решением **Администрации**, указанным в 4.3.2.3. настоящего **Договора**,
от условий соответствующего соглашения, заключить соглашение (соглашения)
об изъятии земельных участков и (или) объектов недвижимости для муниципальных нужд на иных условиях с учетом предложений правообладателя либо обратиться в суд с иском о принудительном изъятии для муниципальных нужд соответствующих объектов недвижимости в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

4.3.2.5. По мере реализации обязательств, предусмотренных пунктами 4.1.1., 4.1.3., 4.1.4., 4.1.5. **Договора**, предоставить **Инвестору** без проведения торгов земельные участки в границах **Застроенной территории**, которые находятся
в муниципальной собственности или государственная собственность на которые
не разграничена, и которые не предоставлены в пользование и (или) во владение гражданам или юридическим лицам, согласно очередности освоения **Застроенной территории**, установленной **Графиком сноса**, предусмотренным п. 4.1.2. настоящего Договора.

4.3.2.6. Принять участие в развитии **Застроенной территории**, посредством содействия **Инвестору** в выдаче технических условий на подключение объектов, предусмотренных утвержденной документацией по планировке территории
в отношении **Застроенной территории**, к инженерным коммуникациям и сетям.

4.3.2.7. В месячный срок с момента получения разрешений на ввод
в эксплуатацию и постановки на кадастровый учет принять у **Инвестора** по акту приема-передачи вместе с необходимыми правоустанавливающими документами подлежащие оформлению в муниципальную собственность соответствующие объекты, указанные в п. 4.1.9. настоящего **Договора**.

4.4. **Министерство** и **Администрация** вправе:

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

4.4.2. Требовать от **Инвестора** устранения выявленных нарушений и отклонений от существующих договоренностей.

**5. Ответственность сторон**

5.1 В случае неисполнения **Инвестором** обязательств, предусмотренных
п. 4.1.8. **Договора** в срок, **Администрация** вправе взыскать с **Инвестора** неустойку в размере 1/300 действующей ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации от цены права на заключение **Договора**, указанной в п. 2.1. **Договора**, за каждый день превышения срока, предусмотренного положением об очередности планируемого развития территории, утвержденным в составе проекта планировки территории. В случаях, не предусмотренных **Договором**, имущественная ответственность определяется в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5.2. В случае неисполнения в установленный срок обязательств, предусмотренных п.п. 4.1.1., 4.1.3., 4.1.4. и 4.1.5. **Договора**, **Инвестор** уплачивает **Администрации** неустойку в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты,
за каждый день просрочки от цены права на заключение **Договора**, указанной
в п. 2.1. **Договора**.

**6. Прочие условия**

1. При осуществлении оборота предоставленных в соответствии с пунктом 4.3.2.5. **Договора** земельных участков к новым правообладателям переходят обязанности по выполнению требований, предусмотренных пунктами 4.1.7., 4.1.8. и 4.1.9. **Договора**, а также иных требований, если они являются существенными условиями **Договора** и определяют обязательства, заключившего **Договор**
с органом местного самоуправления лица, подлежащие выполнению после предоставления указанных земельных участков.
2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения **Инвестором** или новым правообладателем, упомянутым в п. 6.1.,требований, предусмотренных пунктами 4.1.8. и 4.1.9. настоящего **Договора**, права на земельные участки, возникшие согласно пункту 4.3.2.5. **Договора**, могут быть прекращены
в соответствии с земельным и гражданским законодательством.

**7. Форс-мажор**

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

**8. Изменение Договора и разрешение споров**

1. Изменение **Договора** осуществляется с учетом ограничений, установленных пунктом 3.3 настоящего **Договора**, посредством заключения **Сторонами** дополнительного соглашения к **Договору**, которое вступает в силу
с момента его регистрации в качестве неотъемлемой части **Договора.**
2. 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.
3. В случае не урегулирования в процессе переговоров спорных вопросов разногласия разрешаются в Арбитражном суде Московской области.

**9. Заключительные положения**

1. Настоящий **Договор** составлен в 3 (трех) экземплярах, по одному
для каждой из **Сторон**.
2. При изменении реквизитов **Стороны** обязаны уведомлять друг друга
в письменном виде с уведомлением о вручении в течение 10 дней со дня внесения изменений.

В случае если реквизиты **Стороны** изменились, и **Сторона** не уведомила
об этом в порядке, установленном **Договором**, другая **Сторона**, использовавшая реквизиты, указанные в разделе 11, считается добросовестно исполнившей свои обязательства.

**10. Документы,**

**являющиеся неотъемлемой частью настоящего Договора**

10.1. Неотъемлемой частью настоящего **Договора** являются упомянутые
в тексте **Договора** приложения.

10.2. Все документы, уточняющие условия исполнения обязательств и подтверждающие их исполнение становятся неотъемлемой частью **Договора**
с момента их учетной регистрации Министерством жилищной политики Московской области.

10.3. К числу документов, указанных в пункте 10.1 настоящего **Договора** относятся

10.3.1. Дополнительные соглашения к **Договору**, в том числе, устанавливающие:

1) План-график поэтапного освобождения земельных участков
от обременений правами физических и юридических лиц и сноса зданий, строений, сооружений (**График сноса**), предусмотренный пунктом 4.1.2. настоящего **Договора**.

2) План-график передачи (поэтапной передачи) в муниципальную собственность благоустроенных жилых помещений для предоставления лицам, выселяемым из жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма, договорам найма специализированного жилого помещения,
из многоквартирных домов, подлежащих сносу (**График передачи**), предусмотренный пунктом 4.1.3. настоящего **Договора**;

3) План-график оплаты возмещения за объекты, расположенные
на **Застроенной территории** и подлежащие изъятию у собственников
для муниципальных нужд (**График оплаты**), предусмотренный пунктом 4.1.4. настоящего **Договора**;

4) План-график приобретения **Инвестором** прав на объекты недвижимости в составе **Застроенной территории**, не подлежащие изъятию для муниципальных нужд (**График приобретения прав**), предусмотренный пунктом 4.1.5. настоящего Договора;

5) График строительства и ввода в эксплуатацию объектов капитального строительства, разработанный в соответствии с положением об очередности планируемого развития территории, предусмотренным утвержденным проектом планировки **Застроенной территории** (**График строительства**), предусмотренный пунктом 4.1.8. настоящего **Договора**.

10.3.2. Акты приема-передачи исполненного (частично исполненного)
по обязательствам в случае, если оформление таких актов предусмотрены условиями исполнения обязательств.

10.3.3. Акты о реализации (частичной реализации) **Договора**.

**11. Адреса и реквизиты сторон**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Министерство жилищной политики Московской области**Адрес (место нахождения):143407, Московская область,г. Красногорск, бульвар Строителей,д.1;Юридический адрес:143407, Московская область, г. Красногорск,бульвар Строителей, д. 1 ОГРН 1185053037476 ИНН 5024190060/КПП 502401001 От лица Министерства жилищной политики Московской области \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Л.В. Ращепкина« »\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.  | **Администрация городского округа Красногорск Московской области**Адрес (место нахождения):143404, Московская область,г.Красногорск, ул.Ленина, д.4Юридический адрес:143404, Московская область,г.Красногорск, ул.Ленина, д.4От лица Администрации городского округа Красногорск\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Э.А.Хаймурзина  « »\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.  | **Инвестор**От лица \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Ф.И.О.« »\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.  |