

ДОГОВОР № _____
о комплексном развитии незастроенной территории

г. Невинномысск

«___» _____ 20___

Муниципальное образование город Невинномысск Ставропольского края, действующее через уполномоченный орган – администрацию города Невинномысска Ставропольского края, в лице заместителя главы города Невинномысска Ставропольского края _____, действующего на основании Устава муниципального образования города Невинномысска Ставропольского края, распоряжения администрации города Невинномысска от 31.03.2023 № 46-Р «О передаче отдельных полномочий главы города Невинномысска как руководителя администрации города Невинномысска», именуемое в дальнейшем «Администрация», с одной стороны,

и _____ в лице _____, действующего на основании _____, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», на основании постановления администрации города Невинномысска от 05.03.2024 № 251 «О комплексном развитии территории», протокола о результатах торгов на право заключения договора о комплексном развитии незастроенной территории от _____ 20___ г. № _____ (далее - протокол о результатах торгов), руководствуясь Градостроительным кодексом Российской Федерации, заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Предметом Договора является комплексное развитие незастроенной территории муниципального образования города Невинномысска Ставропольского края – в границах земельного участка с кадастровым номером _____ кадастровым номером 26:16:040804:4749, местоположением: Ставропольский край, город Невинномысск, район жилого дома 12 по улице Северной, площадью 5465 кв. метров, с видом разрешенного использования: среднеэтажная жилая застройка (далее – Территория).

1.2. Схема расположения Территории приведена в приложении 1 к Договору.

1.3. Территория свободна от застройки.

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

1.5. Комплексное развитие территории включает в себя:

подготовку документации по планировке территории, состоящей из проекта планировки территории и проекта межевания территории, в границах Территории, ее согласование, утверждение Администрацией в установленном законом порядке;

образование земельных участков, обеспечение проведения кадастровых работ и Государственного кадастрового учета земельных участков в границах Территории в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории;

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

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

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

2. ЦЕНА ПРАВА НА ЗАКЛЮЧЕНИЕ ДОГОВОРА

2.1. Цена на право заключения Договора, определенная по результатам аукциона на право заключения договора о комплексном развитии незастроенной территории в соответствии с протоколом о результатах торгов от _____ № _____, составляет _____ рублей (_____ рублей 00 копеек).

2.2. Задаток, внесенный Застройщиком для обеспечения заявки на участие в аукционе на право заключения договора о комплексном развитии незастроенной территории в размере _____ рублей (_____ рублей 00 копеек) засчитывается в счет оплаты цены, указанной в п. 2.1. Договора.

2.3. Оплата цены, указанной в п. 2.1. Договора за вычетом учтенного в соответствии с п. 2.2. Договора задатка, осуществляется Застройщиком путем перечисления не позднее 30-го рабочего дня со дня заключения Договора оставшейся суммы денежных средств на расчетный счет:

Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации города Невинномысска Ставропольского края ИНН 2631004071, КПП 263101001.

Банк получателя: ОТДЕЛЕНИЕ СТАВРОПОЛЬСКОГО БАНКА РОССИИ/УФК по Ставропольскому краю г. Ставрополь, БИК 010702101, б/сч40102810345370000013, к/сч03100643000000012100, ОКТМО 07724000.

КБК 602 1 11 05024 04 0000 120 (Доходы, получаемые в виде арендной платы, а также средства от продажи права на заключение договоров аренды за земли, находящиеся в собственности городских округов (за исключением земельных участков муниципальных бюджетных и автономных учреждений).

В платежном документе в обязательном порядке указывать номер и дату Договора.

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

3. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

3.1. Договор считается заключенным с даты его подписания Сторонами.

Срок действия Договора до 12.03.2031.

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

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

4. ПОРЯДОК И СРОКИ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ, ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

4.1. Началом комплексного развития Территории является дата подписания Договора.

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

4.2.1. Подготовка Застройщиком проекта планировки территории и проекта межевания территории в границах Территории, направление в адрес Администрации на утверждение в установленном порядке документации по планировке территории в срок не позднее 6 (шести) месяцев с даты заключения Договора.

В случае если принятые в течение указанного срока изменения законодательства Российской Федерации и (или) Ставропольского края повлекут необходимость внесения существенных изменений в разрабатываемый (разработанный) Застройщиком проект планировки, указанные в настоящем пункте сроки могут быть продлены путем заключения сторонами дополнительного соглашения.

Разработку проекта планировки территории и проекта межевания территории осуществить в соответствии действующими нормативными правовыми актами Ставропольского края и Российской Федерации.

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

4.2.2. Утверждение Администрацией документации по планировке территории в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней с даты направления Застройщиком для рассмотрения, при условии отсутствия замечаний по

предоставленной документации.

4.2.3. Обеспечение Застройщиком проведения кадастровых работ по образованию земельных участков в соответствии с документацией по планировке территории в срок не позднее 1 (одного) месяца с даты утверждения в установленном порядке документации по планировке территории.

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

4.2.5. Заключение сторонами дополнительного соглашения к Договору, содержащего Графика и Перечень в срок, не превышающий 3 (три) месяца с даты утверждения документации по планировке территории.

4.2.6. Строительство (создание) Застройщиком объектов коммунальной, транспортной инфраструктуры – не позднее 12.03.2031.

4.2.7. Строительство Застройщиком объектов капитального строительства, в том числе объектов жилищного строительства не позднее 12.03.2031.

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

4.2.9. Осуществление Застройщиком в границах Территории мероприятий по благоустройству, в том числе озеленению, в соответствии с проектом планировки и в сроки, установленные разрешениями на строительство объектов транспортной и коммунальной инфраструктуры, а также иных объектов, в том числе объектов жилищного строительства, но не позднее 12.03.2031.

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

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

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

4.3.1. После завершения каждого мероприятия, предусмотренного Графиком, Застройщик в течение 3 (трёх) рабочих дней письменно уведомляет Администрацию о факте завершения указанного мероприятия и представляет отчет об исполнении мероприятия по форме, указанной в приложении 5 к Договору, документы, подтверждающие исполнение обязательства, и подписанный Акт об исполнении в 2 (двух) экземплярах.

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

4.3.3. После устранения замечаний/недостатков Застройщик в течение 3 (трёх) рабочих дней повторно представляет в Администрацию документы, указанные в пункте 4.3.1 Договора, и Администрация осуществляет проверку результатов в порядке, предусмотренном в пункте 4.3.2 Договора.

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

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

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

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. Администрация имеет право:

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

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

5.1.3. Требовать от Застройщика устранения выявленных нарушений условий Договора, допущенных Застройщиком.

5.1.4. Требовать в судебном порядке досрочного расторжения Договора в случаях, указанных в п.п. 8.2 и 8.4. Договора.

5.2. Администрация обязана:

5.2.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

5.2.2. Утвердить представленные на рассмотрение Застройщиком проект планировки и проект межевания территории в срок, указанный в п. 4.2.2. Договора.

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

5.2.4. Предоставить в соответствии с земельным законодательством Застройщику земельный участок с кадастровым номером 26:16:040804:4749, местоположением: Ставропольский край, город Невинномысск, район жилого дома 12 по улице Северной, площадью 5465 кв. метров, видом разрешенного использования: среднеэтажная жилая застройка (далее – Земельный участок) в аренду без проведения торгов в течение 1 (одного) месяца с даты заключения Договора.

5.2.5. Предоставить в соответствии с земельным законодательством Застройщику земельные участки, образованные из Земельного участка, в аренду без проведения торгов после проведения Застройщиком мероприятий, предусмотренных пунктами 4.2.3 – 4.2.5 Договора в течение 1 (одного) месяца с даты постановки на Государственный кадастровый учет и определения кадастровой стоимости земельных участков, образованных из Земельного участка.

5.2.6. Заключение дополнительное соглашение к Договору, содержащее График и Перечень в срок, указанный в п. 4.2.5. Договора.

5.3. Застройщик имеет право:

5.3.1. Привлечь к исполнению Договора иное лицо (лиц) с возложением на него обязательств по выполнению определенного вида или отдельных этапов работ либо по финансированию затрат, связанных с исполнением Договора. За действия (бездействие) привлеченного Застройщиком лица (лиц), Застройщик отвечает как за свои собственные действия (бездействие).

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

5.4. Застройщик обязан:

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

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

5.4.3. Разработать и в установленном порядке передать на утверждение в Администрацию документацию по планировке территории в границах Территории в срок, указанный в п. 4.2.1. Договора.

5.4.4. В случае направления уполномоченным органом проекта планировки, проекта межевания территории на доработку, осуществить доработку, повторно представить и обеспечить утверждение уполномоченным органом проекта планировки и проекта межевания территории. При этом сроки, установленные в подпункте 4.2.1. Договора, изменению не подлежат.

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

5.4.6. Заключить дополнительное соглашение к Договору, содержащее График и Перечень, в срок, указанный в п. 4.2.5. Договора.

5.4.7. Заключить в соответствии с земельным законодательством договоры аренды всех земельных участков, образованных из Земельного участка, без проведения торгов после проведения Застройщиком мероприятий, предусмотренных пунктами 4.2.3 – 4.2.5 Договора, в течение 1 (одного) месяца с даты постановки на Государственный кадастровый учет и определения кадастровой стоимости земельных участков, образованных из Земельного участка.

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

5.4.9. Обеспечить проектирование строительство объектов коммунальной и транспортной инфраструктуры в соответствии с утвержденными проектом планировки территории и проектом межевания территории в границах Территории в сроки, указанные в п.п. 4.2.6.- 4.2.7. Договора.

5.4.10. Обеспечить выполнение работ по вывозу строительного мусора и благоустройству строительной площадки в соответствии с Правилами благоустройства территории муниципального образования города Невинномысска, утвержденными решением Думы города Невинномысска от 10 августа 2017 № 174-17, и Порядком размещения и содержания ограждений строительных площадок на территории города Невинномысска, утвержденным постановлением администрации города Невинномысска от 15.09.2020 № 1417.

5.4.12. Обеспечить безвозмездную передачу в муниципальную собственность объектов коммунальной и транспортной инфраструктуры в границах Территории в сроки, указанные в п.п. 4.2.8. Договора.

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

5.4.14. Обеспечить проектирование и строительство объектов капитального строительства, в том числе объектов жилищного строительства.

При строительстве многоквартирных жилых домов, предусмотреть в них не менее 3% (три процента) от общего числа жилых помещений в многоквартирных жилых домах в целях формирования специализированного жилищного фонда для предоставления жилья лицам из числа детей – сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, на земельных участках, образованных из Земельного участка в соответствии с требованиями законодательства о градостроительной деятельности, технических регламентов, иных нормативно-технических документов, действующих на территории Российской Федерации, согласно условиям и срокам, указанным в п. 4.2.7.

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

5.4.16. Обеспечить на земельных участках, образованных из Земельного участка, проведение мероприятий по благоустройству, в том числе озеленению, предусмотренных документацией по планировке территории, в сроки, указанные в п. 4.2.9. Договора.

5.4.17. Осуществить в полном объеме развитие Территории, строительство объектов капитального строительства, в том числе объектов жилищного строительства, объектов коммунального и транспортного обслуживания на земельных участках, образованных из Земельного участка, независимо от привлечения к развитию Территории третьих лиц.

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

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

6. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

6.1. В случае, когда Договор заключается и исполняется Застройщиком в части обеспечения жилищного и иного строительства с использованием кредитных средств банка или иной кредитной организации,

либо средств целевого займа, предоставленного другим юридическим лицом, на права Застройщика, вытекающие из Договора, ипотека, предусмотренная статьями 64.1 и 64.2 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», не возникает.

6.2. Застройщик не вправе:

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

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

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

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. 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.

7.2. За невыполнение обязательств по Договору, предусмотренных п. 5.4.9., п. 5.4.12 Договора, Администрация вправе потребовать от Застройщика уплаты неустойки, которая начисляется за каждый день просрочки исполнения указанных обязательств, начиная со дня, следующего после дня истечения срока исполнения обязательства, и устанавливается в размере 1/300 (одной трехсотой) ключевой ставки, установленной Банком России, действующей на дату уплаты неустойки (пени), от расчетной сметной стоимости строительства (создания) конкретного объекта, по которому Заказчиком допущено нарушение сроков исполнения, в отношении каждого из обязательств, по которому допущено нарушение срока исполнения.

7.3. В случае неисполнения обязательств, предусмотренных п.п. 5.4.3., 5.4.5., 5.4.6., 5.4.18., п. 11.1. Договора, Администрация вправе потребовать от Застройщика уплаты неустойки, которая начисляется за каждый день просрочки исполнения указанных обязательств, начиная со дня, следующего после дня истечения срока исполнения обязательства, и устанавливается в размере 1/300 (одной трехсотой) ключевой ставки, установленной Банком России действующей на дату уплаты неустойки (пени), от Цены права на заключение Договора, указанной в п. 2.1. Договора, в отношении каждого из обязательств, по которому допущено нарушение срока исполнения.

7.4. Уплата денежных средств, составляющих неустойку за неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора, осуществляется виновной Стороной другой Стороне на расчетный счет:

Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации города Невинномысска Ставропольского края ИНН 2631004071, КПП 263101001.

Банк получателя: ОТДЕЛЕНИЕ СТАВРОПОЛЬСКОГО БАНКА РОССИИ/УФК по Ставропольскому краю г. Ставрополь, БИК 010702101, б/сч 40102810345370000013, к/сч 03100643000000012100, ОКТМО 07724000.

КБК 602 116 07090 04 0000 140 (Иные штрафы, неустойки, пени, уплаченные в соответствии с законом или договором в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств перед муниципальным органом, (муниципальным казенным учреждением) городского округа).

7.5. Уплата неустойки не освобождает Стороны от надлежащего исполнения возложенных на них по Договору обязательств.

8. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

8.1. Договор может быть расторгнут в случаях, установленных законодательством Российской Федерации и Договором.

8.2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств, предусмотренных пунктами 4.2.6. - 4.2.7., 5.4.4., 5.4.12. Договора, Администрация вправе в одностороннем порядке отказаться от Договора, при этом право аренды земельного участка, предоставленного для целей комплексного развития территории, подлежит досрочному прекращению путем одностороннего отказа от договора аренды Земельного участка.

Документация по планировке территории признается неразработанной, а Застройщик не исполнившим обязанность по подготовке и обеспечению утверждения документации по планировке территории в случае, если в течение срока, указанного в подпунктах 4.2.1, 4.2.3 Договора, документация по планировке территории не будет утверждена уполномоченным органом по причине полного или частичного несоответствия указанной документации действующему законодательству Российской Федерации.

8.3. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от его исполнения в случае отказа или уклонения Администрации от исполнения обязательств, предусмотренных пунктами 5.2.2., 5.2.4. Договора.

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

нарушения условий или сроков, предусмотренных Договором либо Графиком;

невыполнения обязательств, предусмотренных разделом 10 Договора;

8.5. Прекращение существования Земельного участка в связи с его разделом или возникновение у третьих лиц прав на земельные участки,

образованные путем раздела Земельного участка, не является основанием для прекращения прав и обязанностей, определенных Договором.

8.6. При досрочном расторжении Договора также подлежит расторжению договор аренды Земельного участка, либо земельных участков, образованных путем раздела Земельного участка.

9. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

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

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

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

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

10. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ

10.1. Изменение условий Договора по соглашению Сторон не допускается, за исключением случаев, когда изменение условий вызвано обстоятельствами непреодолимой силы, в том числе изменениями законодательства Российской Федерации и иных нормативных правовых актов, влияющих на исполнение Сторонами обязательств по Договору.

В таких случаях Стороны заключают соглашение, предусматривающее порядок и сроки исполнения соответствующих обязательств.

10.2. Стороны обязаны уведомлять друг друга об обстоятельствах, которые могут повлечь приостановление комплексного развития Территории, незамедлительно, но в любом случае не позднее 5 (пяти) рабочих дней со дня, когда им стало известно об указанных обстоятельствах.

При наличии обстоятельств, определенно свидетельствующих о необходимости приостановления комплексного развития Территории, Стороны обязуются согласовать порядок, сроки, общий объем и распределение между Сторонами расходов по консервации мероприятий для комплексного развития территории и оформить согласованные условия консервации дополнительным соглашением к Договору о приостановлении работ по комплексному развитию территории.

11. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

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

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

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

11.4. В случае неурегулирования спорных вопросов в досудебном порядке, а также в случае отказа от проведения переговоров, неудовлетворении требований заинтересованной стороны по существу, спор передается на рассмотрение в Арбитражный суд Ставропольского края.

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

12. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:

Адрес: _____

Администрация:

Администрация города Невинномысска
Ставропольского края

Юридический адрес: 357100,

Ставропольский край,

г. Невинномысск, ул. Гагарина, д. 59

Фактический адрес: 357100,

Ставропольский край

г. Невинномысск, ул. Гагарина, д. 59

ОГРН: 1022603624845

ОКПО 04021594ОКТМО 07724000

ИНН 2631003110КПП: 263101001

ОКВЭД 84.11.32 ОКФС 14

Финансовое управление администрации

города Невинномысска (администрация

города Невинномысска)

ОТДЕЛЕНИЕ СТАВРОПОЛЬ БАНКА

РОССИИ//УФК по Ставропольскому

краю г. Ставрополь

Банковский счет, входящий в состав

казначейского счета

40102810345370000013БИК 010702101

Номер казначейского счета

03231643077240002100

adm@nevsk.stavregion.ru

Подпись _____ / _____
М. П.

Подпись _____ / _____
М. П.

Граница незастроенной территории муниципального образования города Невинномыска Ставропольского края, подлежащей комплексному развитию



Условные обозначения:

— граница незастроенной территории, подлежащей комплексному развитию

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

№ п/п	Наименование условия	Содержание условия
1	Перечень объектов капитального строительства, линейных объектов, подлежащих строительству	многоквартирные жилые дома этажностью не менее 9-ти этажей в соответствии с утвержденным Проектом планировки территории; объекты транспортной инфраструктуры; сети водоснабжения и водоотведения; сети ливневой канализации; сети газораспределения и газопотребления; объекты электросетевого хозяйства; сети наружного освещения; тепловые сети (при централизованном теплоснабжении); сети связи
2	Соотношение общей площади жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах, подлежащих строительству или реконструкции в соответствии с договором, а также условие о размещении на первых этажах указанных домов нежилых помещений	строительство многоквартирных жилых домов, с размещением встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных нежилых помещений, площадь которых не должна составлять более 15% (пятнадцати процентов) от общей площади дома

Перечень мероприятий по благоустройству,
в том числе озеленению, образованных земельных участков

Устройство:

внутриквартальных проездов;

парковок;

тротуаров;

уличного освещения;

клумб, спортивных, детских игровых площадок для возрастных групп,

хозяйственных площадок,

площадок отдыха с установкой малых архитектурных форм и оборудования,

мест (площадок) накопления твердых коммунальных отходов и

крупногабаритных отходов.

Приложение 4 к Договору
от «__» _____ № _____

Акт № _____
об исполнении (частичном исполнении) всех или отдельных работ,
предусмотренных Договором.

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

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

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

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

выявленные Администрацией недостатки результата выполненного мероприятия (работы): _____.

3.1. Сроки устранения выявленных недостатков: _____.

3.2. Порядок устранения выявленных недостатков: _____.

Примечание: вышеуказанные сроки отсчитываются с даты: _____.

Сдал:

Принял:

Застройщик

Администрация

М.П.

М.П.

Приложение 5 к Договору

от «__» _____ № _____

Отчет о ходе реализации Договора

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

«__» _____ 20__

(должность)

(подпись)

(расшифровка подписи)