Договор о комплексном освоении территории

город Мегион«\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_

Администрация города Мегиона, действующая от имени муниципального образования городской округ город Мегион, именуемая в дальнейшем «Администрация», в лице главы города Дейнека Олега Александровича, действующего на основании Устава города Мегиона, с одной стороны,

и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_именуемое в дальнейшем «Застройщик», действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны, именуемые при совместном упоминании «Стороны», на основании протокола от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Застройщик обязуется в установленный настоящим Договором срок своими силами и за свой счет и (или) с привлечением других лиц и (или) средств других лиц выполнить обязательства по комплексному освоению территории, в рамках которого предусматривается в том числе жилищное строительство, в границах земельного участка с кадастровым номером: 86:19:0010204:2025 общей площадью 23690 (двадцать три тысячи шестьсот девяносто) кв. метров, категории «Земли населенных пунктов», расположенный по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, город Мегион,ул.А.М.Кузьмина земельный участок 35, с видом разрешенного использования «Среднеэтажная жилая застройка», (далее – Территория, Участок), предусмотренные пунктом 1.3. настоящего Договора, а Администрация обязуется создать необходимые условия для выполнения указанных обязательств.

Привлечение средств третьих лиц не влияет на права и обязанности Застройщика по настоящему Договору.

1.2. Условия использования земельного участка определяются договором аренды земельного участка с кадастровым номером 86:19:0010204:2025, заключаемым одновременно с заключением настоящего Договора.

1.3. Комплексное освоение территории включает в себя:

– подготовку документации по планировке Территории, состоящей из проекта планировки Территории, проекта межевания Территории (изменений и дополнений в проект планировки Территории, межевания Территории) (далее – Проект планировки, межевания Территории), в границах Территории, и обеспечение ее рассмотрения и утверждения в установленном порядке Администрацией;

– образование земельных участков в границах Территории в соответствии с утвержденным Проектом планировки, межевания территории в границах Территории;

– строительство на земельных участках, образованных из Территории, объектов жилищного строительства в соответствии с Проектом планировки, межевания Территории;

– строительство на Территории объектов инженерной и коммунально-бытовой инфраструктуры, предназначенных для обеспечения Территории, в соответствии с Проектом планировки, межевания Территории;

# – осуществление на Территории мероприятий по благоустройству (детские, спортивные площадки, хозяйственные площадки, внутриквартальные проезды), в том числе, озеленению, в соответствии с Проектом планировки, межевания Территории; правилами благоустройства территории городского округа город Мегион, утвержденными решением Думы г. Мегиона от 22.06.2018 № 278 «О Правилах благоустройства территории городского округа город Мегион»;

– освоение Территории, включая ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства.

1.4. Стороны обязуются в течение трех месяцев со дня утверждения документации по планировке территории заключить дополнительное соглашение к настоящему Договору, содержащее график осуществления мероприятий по освоению Территории (в том числе, строительство и ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства) (далее - График осуществления мероприятий по освоению Территории, График) в отношении каждого мероприятия с указанием сроков начала и окончания проведения соответствующих работ.

1.5. Мероприятия по комплексному освоению территории, указанные в пункте 1.3 настоящего Договора выполняются в соответствии с Графиком осуществления мероприятий по освоению территории в отношении каждого мероприятия в предусмотренные Графиком сроки начала и окончания проведения соответствующих работ.

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

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Договор считается заключенным с даты его подписания Сторонами.

2.2. Срок действия Договора – до \_\_\_\_\_\_\_2024 года (срок действия Договора определять с учетом подпункта 4 пункт 8 статьи 39.8. Земельного кодекса РФ и информации управления архитектуры и градостроительства - 4,9 лет с момента заключения договора аренды).

2.3. Договор действует до полного исполнения Сторонами обязательств, возложенных на них Договором. Окончание срока действия Договора не освобождает Стороны от ответственности за неисполнение либо ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора.

2.4. Об исполнении обязательств по настоящему Договору Застройщик письменно уведомляет Администрацию с приложением подтверждающих документов.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Застройщик обязан:

3.1.1. В течение 3 месяцев с момента заключения настоящего Договора подготовить (разработать и направить на утверждение в Администрацию) в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации Проект планировки, межевания Территории (изменений и дополнений в Проект планировки, межевания Территории), подготовленный в соответствии с Генеральным планом городского округа город Мегион, утвержденным решением Думы города Мегиона от 23.12.2011 №209 (с изменениями и дополнениями), решением Думы города Мегиона Ханты-Мансийского автономного округа - Югры от 21.06.2019 №365 «О Правилах землепользования и застройки городского округа город Мегион», решением Думы города Мегиона от 27.11.2014 №466 «О местных нормативах градостроительного проектирования города Мегиона».

Проект планировки, межевания Территории должен предусматривать, в том числе, положения об очередности планируемого развития Территории, содержащие этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства, и этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования объектов инженерной и коммунально-бытовой инфраструктуры, предназначенных для обеспечения Территории.

3.1.2. Обеспечить за свой счет установление границ земельных участков, образованных в границах Территории, на местности в соответствии с утвержденным Проектом планировки, межевания Территории, проведение в отношении этих земельных участков кадастровых работ и государственного кадастрового учета.

3.1.3. Осуществить в течение срока действия Договора, указанного в пункте 2.2. настоящего Договора строительство на Территории застройки в соответствии с утвержденным Проектом планировки, межевания Территории, Графиком осуществления мероприятий по освоению Территории (в том числе по строительству и вводу в эксплуатацию объектов капитального строительства) в предусмотренные указанным графиком сроки.

3.1.4. Осуществить в течение срока действия Договора, указанного в пункте 2.2. настоящего Договора в установленном порядке строительство и (или) реконструкцию объектов инженерной и коммунально-бытовой инфраструктуры, предназначенных для обеспечения Территории, в соответствии с Проектом планировки, межевания Территории, Графиком осуществления мероприятий по освоению Территории ( в том числе по строительству и вводу в эксплуатацию объектов капитального строительства) в предусмотренные указанным графиком сроки за счет своих средств в соответствии с выданными техническими условиями и безвозмездно передать их в собственность муниципального образования городской округ город Мегион вместе с документами, необходимыми для регистрации права муниципальной собственности на указанные объекты, подтверждающие факт создания объектов.

3.1.5. Осуществить в течение срока действия Договора, указанного в пункте 2.2. настоящего Договора на Территории мероприятия по благоустройству Территории (детские, спортивные площадки, хозяйственные площадки, внутриквартальные проезды, озеленение), в соответствии с Проектом планировки, межевания Территории, правилами благоустройства территории городского округа город Мегион, утвержденными решением Думы г. Мегиона от 22.06.2018 №278 «О Правилах благоустройства территории городского округа город Мегион».

3.1.6. Обеспечить содержание и эксплуатацию (в том числе, обеспечение коммунальными услугами) возводимых на Территории объектов строительства до их передачи собственникам или организации, выбранной собственниками объектов капитального строительства.

3.1.7. При осуществлении строительства в соответствии с Проектом планировки, межевания Территории ежеквартально до 20-го числа первого месяца следующего квартала представлять в Администрацию сведения об объемах выполненных работ за истекший квартал в соответствии с формой, являющейся приложением к графику осуществления мероприятий по освоению Территории.

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

3.1.9. Использовать Территорию исключительно в соответствии с целями, указанными в разделе 1 настоящего Договора.

3.2. Застройщик вправе:

3.2.1. После постановки на государственный кадастровый учет земельных участков в соответствии с утвержденным Проектом планировки, межевания Территории, обратиться в Администрацию с заявлением о предоставлении земельных участков для строительства объектов в соответствии с земельным законодательством.

3.2.2. Осуществлять поэтапное строительство на Территории, в соответствии с Проектом планировки, межевания Территории по мере освобождения и формирования земельных участков в соответствии с условиями настоящего Договора, Графиком осуществления мероприятий по освоению Территории.

3.3. Администрация обязана:

3.3.1. Утвердить Проект планировки, межевания Территории (изменений и дополнений в Проект планировки, межевания Территории) не позднее 2 месяцев со дня поступления его в Администрацию.

3.3.2. Не позднее 1 месяца со дня обращения Застройщика с заявлением о предоставлении земельных участков, предоставлять Застройщику в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации для строительства в границах Территории земельные участки, образованные в границах Территории, которые находятся в собственности муниципального образования городской округ город Мегион и (или) государственная собственность на которые не разграничена.

3.3.3. Соблюдать при проведении проверок в соответствии с пунктом 3.3.1. настоящего Договора законодательство Российской Федерации, а также права и законные интересы Застройщика, не требовать от Застройщика представления документов и сведений, не относящихся к предмету проверки.

3.3.4. Обеспечить исполнение иных обязательств Администрации в соответствии с условиями настоящего Договора, в целях освоения Территории, включая ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства в сроки, предусмотренные настоящим Договором, Графиком осуществления мероприятий по освоению Территории.

3.4. Администрация вправе:

3.4.1.Осуществлять мониторинг реализации мероприятий по комплексному освоению Территории, в том числе, проводить проверки выполнения Застройщиком условий настоящего Договора, Графика осуществления мероприятий по освоению Территории, запрашивать у Застройщика информацию и документы, необходимые для осуществления проверок выполнения условий настоящего Договора.

3.4.2. Требовать от Застройщика устранения замечаний Администрации при разработке Застройщиком Проекта планировки, межевания Территории, выполнении других условий настоящего Договора, Графика осуществления мероприятий по освоению Территории.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

4.1. Стороны несут ответственность по своим обязательствам в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

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

5.РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

5.1. Договор может быть расторгнут исключительно по решению суда в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

6.ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

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

6.2. Любое уведомление, направленное Сторонами друг другу по настоящему Договору, должно быть совершено в письменной форме и направляется заказным письмом с уведомлением по |юридическому адресу стороны либо вручается под роспись представителю.

6.3. Внесение изменений и дополнений в Договор возможно по соглашению сторон путём заключения Сторонами соглашения о внесении изменений и дополнений в письменной форме в соответствии с действующим законодательством.

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

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

6.6. В случае не урегулирования спорных вопросов в досудебном порядке, а также в случае отказа от проведения переговоров, неудовлетворения требований заинтересованной Стороны по существу спор передается на рассмотрение в арбитражный суд Ханты-Мансийского автономного округа - Югры.

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

7. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_