

Приложение № 4

к Извещению о проведении торгов в форме аукциона в электронной форме на право заключения договора о комплексном развитии территории жилой застройки в районе улиц Маркина, Широкой в Ленинском районе города Астрахани

**ПРОЕКТ ДОГОВОРА
О КОМПЛЕКСНОМ РАЗВИТИИ ТЕРРИТОРИИ ЖИЛОЙ
ЗАСТРОЙКИ В РАЙОНЕ УЛИЦ МАРКИНА, ШИРОКОЙ В
ЛЕНИНСКОМ РАЙОНЕ ГОРОДА АСТРАХАНИ**

г. Астрахань
года

« » _____ 2025

Общество с ограниченной ответственностью «Агентство по развитию жилищного строительства и ипотеки Астраханской области», в лице Жуковой Ольги Викторовны, действующей от имени Генерального директора Бондарева Антона Владимировича, на основании доверенности 30АА 1612565, выданной 18.04.2025 года, удостоверенной Столяр Валерией Валерьевной, временно исполняющим обязанности нотариуса нотариального округа «город Астрахань» Астраханской области Бирченко Дениса Сергеевича, зарегистрированной в реестре: № 30/61-н/30-2025-1-1019, именуемое в дальнейшем «Оператор», с одной стороны, и _____, в лице _____, действующий на основании _____, именуемый в дальнейшем «Застройщик», с другой стороны, а совместно именуемые «Стороны», соответствии с пунктами 5,6 части 6 статьи 66, статьями 68,59,71 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее- ГрК РФ), Законом Астраханской области от 122.11.2007 № 66/2007-ОЗ «Об отдельных вопросах правового регулирования градостроительной деятельности в Астраханской области», постановлением Правительства Астраханской области от 26.11.2021 № 547-П «О комплексном развитии территории» (далее – Постановление от 26.11.2021 № 547-П), на основании:

- постановления Правительства Астраханской области от 22.08.2024 № 541-П «О комплексном развитии территории жилой застройки в районе улиц Маркина, Широкой в Ленинском районе города Астрахани» (далее – РКРТ);

- Соглашения о взаимодействии министерства имущественных и градостроительных отношений Астраханской области и обществом с ограниченной ответственностью «Агентство по развитию жилищного строительства и ипотеки Астраханской области» при реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки в районе улиц Маркина, Широкой в Ленинском районе города Астрахани;

- Приказа общества с ограниченной ответственностью «Агентство

финансирования жилищного строительства и ипотеки Астраханской области» от 15.10.2025 № 21 -ОД «О проведении торгов в форме аукциона в электронной форме на право заключения договора о комплексном развитии территории жилой застройки в районе улиц Маркина, Широкой в Ленинском районе города Астрахани»;

- протокола торгов от «__» ____ 202__ года №__
заключили настоящий Договор о комплексном развитии территории жилой застройки в районе улиц Маркина, Широкой в Ленинском районе города Астрахани (далее – Договор) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Предметом Договора является комплексное развитие территории жилой застройки в районе улиц Маркина, Широкой в Ленинском районе города Астрахани площадью 1,9 га.

1.2. Местоположение и схема границ территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию, указаны в приложении № 1 к настоящему Договору (далее – Территория).

1.3. Перечень земельных участков, расположенных в границах территории комплексного развития приведен в приложении № 2 к настоящему Договору.

1.4. Перечень расположенных в границах Территории КРТ объектов капитального строительства, подлежащих сносу, включая многоквартирные дома приведен в приложении № 3 к настоящему Договору.

1.5. График (этапы) строительства и ввода в эксплуатацию многоквартирных домов и иных объектов капитального строительства с утверждённой документацией по планировке территории (далее – ДПТ) с перечнем объектов капитального строительства, линейных объектов, подлежащих строительству, реконструкции и (или) сведения о видах и назначениях планируемых для размещения объектов капитального строительства с указанием предельной (максимальной и (или) минимальной) общей площади таких объектов устанавливается Застройщиком в соответствии с Приложением 7 к Договору.

1.6. Перечень объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, иных объектов, в том числе подлежащих строительству, реконструкции, необходимых для функционирования объектов капитального строительства и обеспечения жизнедеятельности человека, и (или) сведения и видах и назначениях таких объектов, выполняемых Застройщиком, устанавливается в течение 30 рабочих дней с даты утверждения Министерством имущественных и градостроительных отношений Астраханской области (далее - Уполномоченный орган) документации по планировке территории (далее – ДПТ) в соответствии с приложением № 7 к Договору и является неотъемлемой частью Договора.

1.7. Перечень видов работ по благоустройству территории, выполняемых Застройщиком, который содержит состав элементов благоустройства, последовательность и сроки выполнения конкретных работ, устанавливается в

течение 30 рабочих дней с даты утверждения Уполномоченным органом ДПТ и является неотъемлемой частью Договора.

1.8. 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: В многоквартирных домах, подлежащих строительству в соответствии с Договором, допускается размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных нежилых помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома для многоэтажной жилой застройки (высотной застройки) и более 20% - для среднеэтажной жилой застройки и, если они имеют обособленный от жилой (дворовой) территории вход для посетителей, подъезд и площадку для организации парковок для временного пребывания автотранспорта из расчета 1 стояночное место на 100 кв.м общей площади таких объектов.

1.8. Застройщик ознакомлен с фактическим состоянием Территории и не имеет претензий к ее качеству.

2. ЦЕНА ПРАВА НА ЗАКЛЮЧЕНИЕ ДОГОВОРА. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ ЦЕНЫ ПРАВА НА ЗАКЛЮЧЕНИЕ ДОГОВОРА

2.1. Цена права на заключение Договора, определенная по результатам торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории жилой застройки в соответствии с протоколом организатора торгов от _____ № _____, исходя из начальной цены предмета аукциона, установленной в размере 11 909 580,00 (одиннадцать миллионов девятьсот девять тысяч пятьсот восемьдесят) рублей 00 копеек составляет _____ руб. _____

2.2. Задаток, внесенный Застройщиком для обеспечения заявки на участие в торгах на право заключения договора о комплексном развитии территории жилой застройки, в размере 3 572 874,00 (три миллиона пятьсот семьдесят две тысячи восемьсот семьдесят четыре) рубля 00 копеек (далее – задаток) засчитывается в счет оплаты цены, определенной по результатам торгов (аукциона) на право заключения договора о комплексном развитии территории жилой застройки, в соответствии с протоколом организатора торгов.

2.3. Оплата цены, определенной по результатам торгов (аукциона) на право заключения договора о комплексном развитии территории жилой застройки, в соответствии с протоколом организатора торгов, за вычетом учтенного задатка, осуществляется Застройщиком в течение 20 (двадцати) рабочих дней с даты заключения Договора путем перечисления оставшейся суммы денежных средств в размере _____ на расчетный счет по следующим реквизитам:

Получатель: УФК по Астраханской области (Министерство имущественных и градостроительных отношений Астраханской области)

БИК 011203901

ОКТМО 12701000

ИНН 3015086479

КПП 301501001

ОГРН 1093015001375

л/сч 04252393050

казн/сч 03100643000000012500

корр/сч 40102810445370000017

УФК по Астраханской области (Министерство имущественных и градостроительных отношений Астраханской области) Отделение Астрахань
Банка России// УФК по Астраханской области г. Астрахань,

КБК 815 111 09042 02 0000 120.

2.4. Днем исполнения обязательства по оплате цены на право заключения Договора, указанного в пункте 2.1 настоящего Договора, считается дата зачисления соответствующих денежных средств на банковский счет по реквизитам, указанным в пункте 2.3 настоящего Договора.

2.5. Застройщик обязуется в срок со дня заключения Договора и до окончания срока, установленного постановлением Правительства Астраханской области от 22.08.2024 № 541-П «О комплексном развитии территории жилой застройки в районе улиц Маркина, Широкой в Ленинском районе города Астрахани» вносить на счет Оператора вознаграждение Оператора.

2.6. Вознаграждение Оператора подлежит уплате Застройщиком в рассрочку равными долями, в разбивке по кварталам.

2.7. Размер вознаграждения Оператора устанавливается Оператором ежеквартально и определяется по следующей формуле:

$$Bo = G_{\Pi} * C_{\Sigma} / 38(\text{кв}) * 0,012 (K_{\text{но}}), \text{ где:}$$

Bo – вознаграждение Оператора;

G_{Π} – градостроительный потенциал территории КРТ;

C_{Σ} – средняя рыночная стоимость одного квадратного метра общей площади жилого помещения по Астраханской области, устанавливаемой Минстроем России на соответствующий квартал;

кв – количество кварталов;

$K_{\text{но}}$ – коэффициент нагрузки Оператора.

2.8. Выплата доли вознаграждения Оператора за первый квартал первого года реализации настоящего Договора осуществляется Застройщиком в течение 30 (тридцати) дней со дня заключения настоящего Договора.

2.9. Выплата вознаграждения Оператора за второй и последующие кварталы периода реализации настоящего Договора осуществляется Застройщиком не позднее 25 числа месяца, предшествующего кварталу, за который производится оплата.

2.10. Вознаграждение Оператора вносится на счет Оператора по реквизитам, указанным в разделе 11 Договора.

2.11. Допускается досрочное исполнение обязательств Застройщика по уплате вознаграждения Оператора. В случае, если обязательства Застройщика будут исполнены до истечения срока заключенного Договора в полном объеме, общий размер вознаграждения Оператора сокращается пропорционально фактическому сроку исполнения Застройщиком своих обязательств по настоящему Договору. Формула расчета не изменяется.

2.12. Обязанность Застройщика по уплате вознаграждения Оператора считается исполненной в день зачисления денежных средств в полном объеме на счет, указанный в разделе 11 Договора.

2.13. В целях обеспечения надлежащего исполнения своих обязательств по Договору Застройщик до даты заключения Договора по своему выбору предоставляет Оператору обеспечение выполнения обязательств одним из следующих способов:

а) предоставление безотзывной банковской гарантии (далее – гарантия), оформленной на следующих условиях:

- гарантия оформляется на сумму в размере 40 000 000 (сорок миллионов) рублей 00 копеек;

- исполнение обязательств может быть обеспечено как единой гарантией, так и последовательными гарантиями;

- последовательные гарантии оформляются на срок не менее одного года каждая, оригинал последующей гарантии предоставляется не позднее чем за 60 календарных дней до истечения срока действия предыдущей;

- банки, которые вправе выдавать банковскую гарантию, предусмотренную настоящим пунктом, должны соответствовать требованиям, установленным Постановлением Правительства Российской Федерации от 20.12.2021 № 2369 «О требованиях к банкам и фондам содействия кредитованию (гарантийным фондам, фондам поручительств) для целей осуществления закупок товаров (работ, услуг) для обеспечения государственных и муниципальных нужд, об изменении и признании утратившими силу некоторых актов и отдельных положений некоторых актов Правительства Российской Федерации»;

- срок действия гарантии должен превышать срок действия Договора не менее чем на 3 месяца;

- условия, выданной Застройщику гарантии, должны допускать право Оператора на истребование неустойки, начисленной в соответствии с пунктом 6.2 настоящего Договора по одному или совокупности невыполненных обязательств, из денежной суммы гарантии, а также изменение гарантии только с согласия Оператора;

- в случае если по каким-либо причинам гарантия, предоставленная Застройщиком в соответствии с Договором, перестала быть действительной, закончила свое действие или иным образом перестала обеспечивать исполнение Застройщиком своих обязательств до прекращения соответствующих обязательств, Застройщик обязуется в течение 10 (десяти) рабочих дней предоставить Оператору иную (новую) гарантию;

- в случае непредставления гарантии в установленные настоящим пунктом Договора сроки Оператор вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем порядке;

- в случае неисполнения Застройщиком обязательств по уплате неустойки в срок, предусмотренный пунктом 6.2 настоящего Договора, Оператор вправе истребовать неуплаченную сумму неустойки из денежной суммы гарантии;

- при одностороннем отказе Оператора от исполнения Договора в случаях, предусмотренных пунктом 5.6.1 настоящего Договора, Оператор вправе истребовать всю сумму гарантии в бюджет Астраханской области.

б) внесение денежных средств в валюте Российской Федерации на следующих условиях:

- денежные средства в размере 15 000 000,00 (пятнадцать миллионов) рублей 00 копеек вносятся на счет Оператора;
- денежные средства возвращаются Застройщику при условии надлежащего исполнения им всех своих обязательств по настоящему Договору в течение 20 рабочих дней со дня получения Оператором соответствующего письменного требования Застройщика с указанием банковского счета, на который необходимо перечислить денежные средства, но не ранее даты окончания срока действия Договора;
- в случае досрочного расторжения Договора по вине Застройщика, в том числе в случае одностороннего отказа со стороны Оператора, предусмотренного пунктом 5.6.1 настоящего Договора, денежные средства, внесенные в качестве обеспечения исполнения Договора, не подлежат возврату Застройщику и в полном объеме перечисляются в бюджет Астраханской области.».

3. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

3.1. Срок действия Договора: в соответствии с предельным сроком реализации решения о комплексном развитии территории, установленным постановлением Правительства Астраханской области от 22.08.2024 № 541-П «О комплексном развитии территории жилой застройки в районе улиц Маркина, Широкой в Ленинском районе города Астрахани».

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

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

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Оплатить цену права на заключение Договора, указанную в пунктах 2.1-2.3 Договора, в порядке, установленном извещением о проведении аукциона на право заключения договора о комплексном развитии территории жилой застройки в районе улиц Маркина, Широкой в Ленинском районе города Астрахани.

4.1.2 Предоставить Оператору обеспечение выполнения обязательств, указанных в пункте 2.13 настоящего Договора.

4.1.3. Внести на счет Оператора вознаграждение Оператора в соответствии с пунктами 2.5 - 2.10 настоящего Договора.

4.1.4. Не передавать свои права и обязанности, предусмотренные

Договором, иному лицу.

4.1.5. Не уступать третьим лицам принадлежащее право аренды земельного участка (земельных участков), предоставленного (-ых) для целей комплексного развития Территории.

4.1.6. Обеспечить своими силами и за свой счет, и (или) с привлечением других лиц и (или) средств других лиц осуществление всех мероприятий, отнесенных к обязательствам Застройщика и необходимых для реализации Договора, в соответствии со сроками выполнения обязательств, установленных Договором, относящихся к условиям настоящего Договора, в том числе:

4.1.6.1. Не позднее 6 месяцев с даты заключения Договора подготовить и представить на утверждение в Уполномоченный орган проект документации по планировке Территории, в соответствии местоположением и схемой границ, установленными Приложением №1 к настоящему Договору, включая проект планировки территории (далее – ППТ) и проект межевания территории (далее – ПМТ), в соответствии с местными нормативами градостроительного проектирования муниципального образования «Город Астрахань», утвержденными решением Городской Думы муниципального образования «Город Астрахань» от 04.12.2014 № 234, РКРТ, а также иными требованиями, установленными Градостроительным кодексом Российской Федерации и Договором, в том числе:

1) Предусмотреть строительство жилых домов на Территории в объеме не более 29,04 тыс. м²;

2) в случае если проектом документации по планировке территории будет предусмотрено размещение на Территории отдельно стоящего здания дошкольной образовательной организации, встроенных (встроенно-пристроенных) помещений дошкольных образовательных организаций и (или) общеобразовательных организаций, осуществить строительство таких зданий (помещений) не позднее пяти лет с даты заключения договора с обязательным проведением государственной экспертизы проектной документации такого здания;

3) предусмотреть выделение земельных участков с подготовленной инженерной инфраструктурой для размещения на них объектов спорта в соответствии с приказом Министерства спорта Российской Федерации от 19.08.2021 № 649-П «О рекомендованных нормативах и нормах обеспеченности населения объектами спортивной инфраструктуры»;

4) разработать схему транспортного обслуживания застроенной территории на основании моделирования транспортных потоков с учетом прилегающих территорий и их перспективного развития;

5) учесть требования «СП 396.1325800.2018. Свод правил. Улицы и дороги населенных пунктов. Правила градостроительного проектирования», утвержденные Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 01.08.2018 № 474/пр и «СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*», утвержденные приказом Министерства строительства и жилищно-

коммунального хозяйства Российской Федерации от 30.12.2016 № 1034/пр при размещении парковочных мест;

б) выполнить виды работ по благоустройству территории, срок их выполнения:

а) благоустройство участков многоквартирных домов: устройство и оборудование детских игровых площадок, площадок отдыха взрослого населения, площадок для хозяйственных целей (контейнерных площадок), площадок для занятий физкультурой взрослого населения (в том числе спортивных), устройство пешеходных дорожек, стоянки автомобилей, комплексное озеленение придомовой территории (деревья, кустарники, цветники из травянистых многолетников и злаков, газон). Максимальный срок выполнения работ – до ввода в эксплуатацию многоквартирного дома, расположенного на Территории;

б) устройство покрытий поверхности территории общего пользования (в том числе твердые виды покрытия дорожек, площадок, проездов, автостоянок), установку малых архитектурных форм, устройство элементов сопряжения поверхностей, элементов ограждения, установка урн или малых контейнеров для мусора, в соответствии с утверждённой ДПТ. Максимальный срок выполнения работ – до окончания срока действия Договора;

в) работы по созданию озелененных территорий общего пользования: участки зеленых насаждений вдоль пешеходных и транспортных коммуникаций (газоны, рядовые и групповые посадки деревьев и кустарников, цветники из травянистых многолетников, декоративно-цветущих кустарников и злаков), озелененные площадки вне участков жилых домов и жилых групп, площадки для занятий физкультурой взрослого населения и детские игровые площадки, площадки отдыха взрослого населения. Видовой состав зеленых насаждений следует подбирать с учетом местных климатических условий. Посадочный материал, используемый при озеленении территории, должен соответствовать требованиям ГОСТ Р 59370-2021 Национальный стандарт Российской Федерации. «Зеленые» стандарты. Максимальный срок выполнения работ – до окончания срока действия Договора;

г) работы по созданию системы уличного, дворового и других видов наружного освещения, согласованный с эксплуатирующей организацией. Максимальный срок выполнения работ – до окончания срока действия Договора;

д) в целях создания современной городской среды при благоустройстве территории следует руководствоваться «Стандартом комплексного развития территорий», разработанным Фондом Дом. РФ при поддержке Минстроя России, а именно Книгой 4. Стандарт формирования облика города и каталогами №1 и №3 «Элементы и узлы открытых пространств» и «Принципиальные архитектурно-планировочные решения».

7) передать безвозмездно по акту приема-передачи объекты благоустройства, иные строения, сооружения, указанные в части 6 пункта 4.1.6.1 настоящего Договора, в соответствии с жилищным законодательством Российской Федерации;

8) обеспечить 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: В многоквартирных домах, подлежащих строительству в соответствии с Договором, допускается размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных нежилых помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме составляет не более 15% общей площади помещений дома для многоэтажной жилой застройки (высотной застройки) и не более 20% - для среднеэтажной жилой застройки и, если они имеют обособленный от жилой (дворовой) территории вход для посетителей, подъезд и площадку для организации парковок для временного пребывания автотранспорта из расчета 1 стояночное место на 100 кв.м общей площади таких объектов.

4.1.6.2. Не позднее тридцати календарных дней с даты утверждения ДПТ направить для подписания Оператором подписанные со своей стороны:

1) график (этапы) освобождения земельных участков от обременений правами физических и юридических лиц, и сноса многоквартирных домов, объектов индивидуального жилищного строительства, домов блокированной застройки, садовых домов, соответствующих критериям, установленным Правительством Астраханской области, иных зданий, строений, сооружений (далее – график сноса) в соответствии с приложением № 4 к Договору, которым должно быть предусмотрено, что в первоочередном порядке подлежат отселению и сносу многоквартирные дома, признанные в установленном порядке аварийными и подлежащими сносу;

2) график (этапы) очередности 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 (далее – график передачи жилых помещений) в соответствии с приложением № 5 к Договору;

3) график (этапы) изъятия для государственных нужд земельных участков с находящимися на них объектами капитального строительства, расположенных в границах территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию (далее – график изъятия), включая сроки принятия Уполномоченным органом решений об изъятии объектов недвижимости для государственных нужд и выплаты за них возмещения с привлечением средств Застройщика в соответствии с приложением № 6 к настоящему Договору;

4) график (этапы) строительства и ввода в эксплуатацию многоквартирных домов и иных объектов капитального строительства, объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, иных объектов, необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности человека в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории, подлежащей комплексному развитию (далее – график строительства) в соответствии с приложением № 7 к настоящему Договору;

Со дня согласования Оператором графиков, установленных подпунктами 1-4 пункта 4.1.6.2. настоящего Договора они становятся неотъемлемой частью Договора.

4.1.6.3. В случае направления Оператором в адрес Застройщика письменного мотивированного отказа от подписания графика (этапов), установленных подпунктами 1.4 пункта 4.1.6.2 настоящего Договора с указанием его причин в течение 15 рабочих дней после получения такого отказа устранить его причины и повторно направить график (этапы) на подписание Оператору.

В соответствии с графиком изъятия, но не позднее двух лет с даты заключения Договора:

- создать или приобрести жилые помещения для их предоставления гражданам взамен жилых помещений, освобождаемых ими в соответствии с жилищным законодательством Российской Федерации;

- уплатить или предоставить Уполномоченному органу или Муниципальному образованию «Городской округ город Астрахань» денежные средства для выплаты гражданам возмещения за жилые помещения в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу, за изымаемые для государственных или муниципальных нужд в соответствии с земельным законодательством земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимости.

4.1.6.4. В соответствии с графиком изъятия, уплатить собственникам жилых помещений, в том числе, собственником которых является муниципальное образование «Городской округ город Астрахань», возмещение за жилые помещения в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу, указанных в Приложении № 3 к Договору.

4.1.6.5. В соответствии с графиком изъятия, заключить договора с собственниками жилых помещений, в том числе, собственником которых является муниципальное образование «Городской округ город Астрахань», предусматривающие переход прав на жилые помещения, расположенные в многоквартирных домах, не признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, включенных в РКРТ, в соответствии со статьей 32.1 Жилищного кодекса Российской Федерации.

4.1.6.6. В соответствии с графиком изъятия, выплатить равноценное возмещение собственникам освобождаемых жилых помещений, в том числе, собственником которых является муниципальное образование «Городской округ город Астрахань», выразившим согласие на получение равноценного возмещения.

4.1.6.7. В соответствии с графиком изъятия предоставить возмещение собственникам освобождаемых нежилых объектов в том числе, собственником которых является муниципальное образование «Городской округ город Астрахань», в связи с изъятием земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимого имущества нежилого назначения, расположенных на застроенной территории.

4.1.6.8. Осуществить снос зданий (строений, сооружений) согласно графику сноса, указанному в подпункте 1 пункта 4.1.6.2. настоящего Договора.

В срок до даты фактического сноса объектов, утвержденных графиком сноса, после выкупа для государственных нужд Застройщик осуществляет ограничение доступа третьих лиц в указанные многоквартирные дома и обеспечивает безопасность объектов, утвержденных графиком сноса.

4.1.6.9. Обеспечить за свой счет проведение работ и осуществление действий по образованию в соответствии с ПМТ земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства в соответствии с ППТ и в порядке, установленном земельным законодательством Российской Федерации, в том числе путем подачи заявления о передаче в аренду без проведения торгов соответствующих земельных участков.

4.1.6.10. Обеспечить сохранение, реконструкцию, техническое обслуживание существующих сетей инженерного обеспечения территории либо обеспечить объекты капитального строительства, расположенные на Территории, временными инженерными системами обеспечения до введения в эксплуатацию вновь построенных инженерных сетей.

4.1.6.11. В соответствии с графиком строительства осуществить строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, коммунальной инфраструктуры на Территории в соответствии с утвержденной ДПТ.

4.1.6.12. Осуществить работы по благоустройству Территории. Состав элементов благоустройства, последовательность и сроки выполнения конкретных работ определяются в соответствии с утвержденной ДПТ.

4.1.6.13. Обеспечить содержание и эксплуатацию построенных и (или) реконструированных объектов коммунальной, транспортной и социальной инфраструктур, в том числе объектов благоустройства до их передачи в соответствующую собственность в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

4.1.6.14. Безвозмездно передать в соответствующую собственность объекты коммунальной, транспортной и социальной инфраструктур, строительство и (или) реконструкция которых осуществлялись за счет средств Застройщика, помещения в таких объектах.

4.1.6.15. При передаче объектов в соответствующую собственность в комплекте документов предоставить техническую документацию, исполнительную схему (съемку), согласованную с ресурсоснабжающей организацией, технический паспорт, а также копию разрешения на ввод объекта в эксплуатацию (в случае, если в соответствии с градостроительным законодательством требуется получение Застройщиком разрешения на ввод объекта в эксплуатацию) и иные документы.

4.1.6.16. Ежеквартально представлять в адрес Оператора отчеты по форме согласно Приложению № 4 к Договору.

4.1.7. Договор аренды земельных участков прекращается по основаниям и в порядке, предусмотренном действующим законодательством. При прекращении договора аренды земельный участок в надлежащем состоянии возвращается Застройщиком по акту приема-передачи.

4.1.8. В течение всего срока строительства объектов содержать подъездные пути к площадкам строительства в нормативном состоянии (устранение колеиности, выбоин, уборка дорожного полотна). Протяженность подъездных путей, подлежащих содержанию, устанавливается по факту износа покрытия.

4.1.9. При необходимости выполнить капитальный ремонт улично-дорожной сети подъездных путей после завершения строительства объектов (включая тротуары, освещение, проезжую часть и другие элементы улично-дорожной сети).

4.2. Застройщик имеет право:

4.2.1. На досрочное исполнение своих обязательств в рамках комплексного развития Территории в соответствии с Договором.

4.2.2. Обращаться в Уполномоченный орган с заявлениями о выдаче разрешения на использование земель и земельных участков, о выдаче градостроительного плана земельного участка, о предоставлении земельных участков, расположенных в границах Территории, в аренду без проведения торгов, о выдаче разрешения на строительство, о выдаче разрешений на ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства, расположенных в границах Территории.

4.2.3. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случаях отказа Уполномоченного органа от обязательств, предусмотренных пунктом 4.3 настоящего Договора.

4.3. Уполномоченный орган обязуется:

4.3.1. В рамках реализации настоящего Договора Уполномоченный орган обязуется утвердить подготовленную Застройщиком ДПТ в соответствии с пунктом 4.1.6.1 настоящего Договора не позднее четырех месяцев со дня ее получения в полном объеме.

4.3.2. После выполнения Застройщиком обязательств, предусмотренных пунктами 4.1.6.1 - 4.1.6.16 настоящего Договора в рамках каждого из этапов строительства предоставить Застройщику в установленные сроки и соответствии с земельным законодательством на основании его заявления в аренду без проведения торгов соответствующие необремененные правами третьих лиц, находящиеся в государственной собственности, собственность на которые не разграничена, земельные участки в целях строительства объектов коммунальной, социальной и транспортной инфраструктур, иных объектов капитального строительства в соответствии с утвержденной ДПТ.

4.3.3. В течение 20 рабочих дней с даты получения от Оператора графиков, указанных в пункте 4.1.6.2 настоящего Договора:

- согласовать графики;

- в случае если представленные Оператором график по своему содержанию и последовательности этапов выполнения работ по комплексному развитию Территории будут не соответствовать и (или) противоречить утвержденной ДПТ, Уполномоченный орган направляет в адрес Оператора письменный мотивированный отказ от их подписания со своей стороны с указанием причин отказа.

Срок повторного рассмотрения графика Уполномоченным органом составляет 5 рабочих дней с даты их получения от Оператора.

4.4. Уполномоченный орган вправе:

Запрашивать у Застройщика информацию и документы, необходимые для осуществления контроля выполнения условий Договора, в том числе сроков исполнения обязательств, указанных в пунктах 4.1.6.1, 4.1.6.2 Договора.

5. Обязанности Оператора

5.1. Осуществлять контроль за реализацией комплексного развития Территории в течение срока, установленного постановлением Правительства Астраханской области от 22.08.2024 № 541-П «О комплексном развитии территории жилой застройки в районе улиц Маркина, Широкой в Ленинском районе города Астрахани» и Договором, заключаемым между Оператором и Застройщиком.

5.2. Оператор обязуется:

Не позднее 15 рабочих дней с даты получения от Застройщика, указанных в настоящем пункте графиков направить в Уполномоченный орган на согласование:

1) график поэтапного освобождения земельных участков от обременений правами физических и юридических лиц и сноса многоквартирных домов, объектов индивидуального жилищного строительства, домов блокированной застройки, садовых домов, соответствующих критериям, установленным Правительством Астраханской области, иных зданий, строений, сооружений, которым должно быть предусмотрено, что в первоочередном порядке подлежат отселению и сносу многоквартирные дома, признанные в установленном порядке аварийными и подлежащими сносу (Приложение № 4 к настоящему Договору);

2) график очередности передачи в соответствующую 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 (приложение № 5 к настоящему Договору);

3) график изъятия для государственных нужд земельных участков с находящимися на них объектами капитального строительства, расположенных в границах застроенной территории, подлежащей комплексному развитию, включая сроки принятия Уполномоченным органом решений об изъятии объектов недвижимости для государственных нужд и выплаты за них возмещения с привлечением средств Застройщика (приложение № 6 к настоящему Договору);

4) график строительства и ввода в эксплуатацию многоквартирных домов и иных объектов капитального строительства в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории, подлежащей комплексному развитию (приложение № 7 к настоящему Договору).

5.3. В случае, если представленные Застройщиком графики по своему содержанию и последовательности этапов выполнения работ по комплексному развитию Территории будут не соответствовать и (или) противоречить утвержденной ДПТ, направить в адрес Застройщика письменный мотивированный отказ от их подписания со своей стороны с указанием причин.

5.4. Срок повторного рассмотрения графиков Оператором составляет 10 рабочих дней с даты их получения от Застройщика.

5.5. Подписанные Оператором и Застройщиком графики вступают в силу в качестве неотъемлемой части Договора с даты их подписания.

5.6. Оператор вправе:

5.6.1. В одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Застройщиком обязательств, предусмотренных пунктами 4.1.1. – 4.1.3, 4.1.6.1 - 4.1.6.16 Договора, в течение более чем 6 (шести) месяцев.

5.6.2. Запрашивать у Застройщика информацию и документы, необходимые для осуществления контроля выполнения условий Договора, в том числе сроков исполнения обязательств, указанных в п. 4.1.6.2 Договора. Запрошенная Оператором информация и документы направляются Застройщиком не позднее 5 рабочих дней со дня получения запроса.

5.6.3. Ежеквартально представлять в адрес Уполномоченного органа отчет о выполнении графика (этапов) строительства и ввода в эксплуатацию многоквартирных домов и иных объектов капитального строительства в соответствии с утвержденной документацией по планировке Территории, подлежащей комплексному развитию.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН И РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

6.1. За неисполнение и (или) ненадлежащее исполнение обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством и Договором.

6.2. В случае неисполнения Застройщиком обязательств, предусмотренных пунктами 4.1.1. – 4.1.3, 4.1.6.1, 4.1.6.2 по вине последнего, Оператор вправе предъявить требования, а Застройщик обязан уплатить в бюджет Астраханской области 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 1/300 ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации, действующей на дату уплаты неустойки (пени), от цены права на заключение договора о комплексном развитии территории, определяемой по результатам аукциона.

6.3. Возмещение убытков и (или) выплата неустойки в соответствии с настоящим Договором не освобождает Стороны от надлежащего исполнения возложенных на них обязательств по настоящему Договору.

6.4. Прекращение либо расторжение Договора не освобождает Застройщика от уплаты соответствующих штрафных санкций.

6.5. Споры, возникающие при исполнении Договора, Стороны разрешают путем переговоров.

Срок досудебного урегулирования сторонами спора (рассмотрения претензий, в том числе требований об уплате неустойки (пени)) составляет 20 рабочих дней с даты направления Стороной претензии.

6.6. В случае неурегулирования споров в досудебном порядке, споры подлежат рассмотрению в Арбитражном суде Астраханской области.

7. ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА. УСЛОВИЯ РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Договор может быть расторгнут по основаниям и в порядке, предусмотренным действующим законодательством.

7.2. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случае отказа или уклонения Уполномоченного органа от исполнения обязательств, предусмотренных пунктом 4.3 Договора.

7.3. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Застройщиком обязательств, предусмотренных пунктами 4.1.1. – 4.1.3, 4.1.6.1 - 4.1.6.16, в течение более чем шести месяцев Оператор имеет право на односторонний отказ от исполнения Договора, в соответствии с частью 2 статьи 450.1 Гражданского кодекса Российской Федерации.

7.4. В случае реализации права на отказ от исполнения Договора, право аренды земельного участка, предоставленного для целей комплексного развития Территории, подлежит прекращению.

7.5. В случае досрочного расторжения Договора расходы, понесенные одной из Сторон в рамках исполнения условий Договора, другой Стороной не возмещаются.

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

7.7. Договор считается расторгнутым по истечении 30-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 Астраханской области исковое заявление об оспаривании этого одностороннего отказа.

7.8. Срок действия Договора: в соответствии с предельным сроком реализации решения о комплексном развитии территории, установленным постановлением Правительства Астраханской области от 22.08.2024 № 541-П «О комплексном развитии территории жилой застройки в районе улиц Маркина, Широкой в Ленинском районе города Астрахани».

7.9. Окончание срока действия Договора не влечет прекращения неисполненных обязательств Сторон, не освобождает Стороны от ответственности за нарушения обязательств, если таковые имели место при исполнении условий Договора.

8. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

8.1. Если иное не предусмотрено действующим законодательством, Застройщик, не исполнивший или ненадлежащим образом исполнивший обязательство по Договору при осуществлении предпринимательской деятельности, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов должника, отсутствие на рынке нужных для исполнения

товаров, отсутствие у должника необходимых денежных средств.

8.2. Действия Сторон в случае наступления событий, указанных в пункте 8.1 Договора, регламентируются действующим законодательством.

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Вопросы, не урегулированные Договором, регламентируются действующим законодательством Российской Федерации, законодательством Астраханской области, правовыми актами муниципального образования «Городской округ город Астрахань».

Обо всех изменениях в платежных и почтовых реквизитах Стороны обязаны немедленно извещать друг друга. Действия, совершенные по старым адресам и счетам, совершенные до получения уведомлений об их изменении, засчитываются в исполнение обязательств.

9.2. Настоящий Договор и документы, как являющиеся его неотъемлемой частью, так и оформленные Сторонами в процессе исполнения обязательств по данному Договору, передаются Сторонами нарочно или с использованием услуг курьера, а также «Почта России» с приложением описи документов или отметки о регистрации документов (уведомлением о вручении).

9.3. Внесение изменений график (этапы) строительства, после их утверждения возможно в следующих случаях:

- выявления недостоверности, неполноты или изменения сведений, при принятии Уполномоченным органом решений об изъятии земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества;
- утверждение изменений в ДПТ.

9.4. 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 постановка на государственный кадастровый учет земельных участков для нового строительства; 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 графиках (этапах) исполнения отдельных обязательств или групп обязательств, предусмотренных пунктом 4.1.6.2 Договора.

10. ДОКУМЕНТЫ, ЯВЛЯЮЩИЕСЯ НЕОТЪЕМЛЕМОЙ ЧАСТЬЮ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

10.1. К Договору прилагаются и являются неотъемлемой его частью:

- приложение № 1 «Местоположение и схема границ территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию»;
- приложение № 2 «Перечень земельных участков, расположенных в

границах территории комплексного развития»;

- приложение № 3 «Перечень расположенных в границах Территории КРТ объектов капитального строительства, расположенных в границах Территории КРТ, в том числе перечень объектов капитального строительства, подлежащих сносу или реконструкции, включая многоквартирные дома»;

- приложение № 4 «График поэтапного освобождения земельных участков от обременений правами физических и юридических лиц и сноса многоквартирных домов, иных зданий, строений, сооружений (график сноса)»;

- приложение № 5 «График очередности передачи в муниципальную собственность благоустроенных жилых помещений для предоставления лицам, выселяемым из жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма, договорам найма, из многоквартирных домов, подлежащих сносу (график передачи жилых помещений)»;

- приложение № 6 «График изъятия для государственных или муниципальных нужд земельных участков с находящимися на них объектами капитального строительства, расположенных в границах территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию (график изъятия)»;

- приложение № 7 «График строительства и ввода в эксплуатацию многоквартирных домов и иных объектов капитального строительства в соответствии с утвержденной ДПТ застроенной территории (график строительства)»;

- приложение № 8 «Формы отчетов, предоставляемых застройщиком в рамках комплексного развития территории жилой застройки».

10.2. Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

11. Адреса и реквизиты сторон

ОПЕРАТОР	ЗАСТРОЙЩИК
Общество с ограниченной ответственностью «Агентство по развитию жилищного строительства и ипотеки Астраханской области»	
Юридический адрес: 414024 Российская Федерация, Астраханская область, г.о. город Астрахань, г. Астрахань, ул. Набережная реки Царев, д. 1, пом. 5	
Почтовый адрес: 414000, Российская Федерация, Астраханская область, г.о. город Астрахань, г. Астрахань, ул. Кирова, д. 17, пом. 2,3	
ИНН/КПП 3000004226/300001001	
ОКПО 80651266	
Расчетный счет 40601810006470000003	
Кор. счет 30101810145250000411	
Банк: Филиал "ЦЕНТРАЛЬНЫЙ" Банка ВТБ ПАО г.Москва	
БИК 044525411	
от лица Оператора действующая на основании доверенности _____/О.В. Жукова/	от лица Застройщика

