УТВЕРЖДЕНА

постановлением администрации

городского округа город Воронеж

от 02.11.2022 № 1129

**Примерная форма**

**договора о комплексном развитии территории[[1]](#footnote-1)**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| « » 20 г. | № | г. Воронеж |

В целях реализации решения о комплексном развитии территории \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, утвержденного постановлением администрации городского округа город Воронеж от \_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_ « \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_», и на основании протокола от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_ о результатах торгов/торгов в электронной форме *(выбрать нужное)* в форме \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(указать: аукциона, конкурса)* на право заключить договор о комплексном развитии территории \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

*(реквизиты)*

**администрация городского округа город Воронеж**, именуемая в дальнейшем **«Заказчик»,** в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

*(должность, фамилия, инициалы)*

действующего на основании *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*,

*(документ, уполномочивающий лицо*

*на подписание договора)*

с одной стороны и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем

*(наименование юридического лица)*

**«Застройщик»,** в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего

*(должность, фамилия, инициалы)*

на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

*(документ, уполномочивающий лицо на подписание договора)*

с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем **«Стороны»**, заключили настоящий договор о комплексном развитии территории \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

*(реквизиты)*

именуемый в дальнейшем **«Договор»**, о нижеследующем:

**Преамбула**

ИСХОДЯ ИЗ ТОГО, ЧТО:

1. Договор заключен в соответствии с протоколом от \_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_ о результатах торгов в форме *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (указать: аукциона или конкурса, в случае проведения торгов в электронной форме также указать: в электронной форме)* на право заключить договор о комплексном развитии территории.

2. Комплексное развитие территории, в отношении которой заключен Договор, осуществляется в соответствии с решением о комплексном развитии территории \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, утвержденным постановлением

*(реквизиты)*

администрации городского округа город Воронеж от \_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

3. Комплексное развитие территории, в отношении которой заключен Договор, осуществляется с предоставлением Застройщику субсидий на возмещение понесенных расходов на выполнение обязательств по созданию либо приобретению жилых помещений для предоставления гражданам, переселяемым из аварийного жилищного фонда, по передаче данных жилых помещений в государственную или муниципальную собственность, по уплате возмещения за изымаемые жилые помещения в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, в целях реализации решения о комплексном развитии территории в соответствии с пунктом 4 части 6 статьи 16 Федерального закона от 21.07.2007 № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства», пунктом 5 части 6 статьи 13.6 Федерального закона от 29.07.2017 № 218-ФЗ «О публично-правовой компании «Фонд развития территорий» и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»[[2]](#footnote-2).

4. Заказчик и Застройщик обладают всеми необходимыми полномочиями для выполнения обязательств в соответствии с настоящим Договором.

5. При заключении Договора Стороны исходили из следующих обстоятельств, любое изменение которых является существенным по смыслу статьи 451 Гражданского кодекса Российской Федерации:

а) территория, которая указана в пункте 1.1 Договора и схема которой приведена в приложении 1 (1) к Договору, соответствует требованиям частей 2, 3 и 10 статьи 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

б) приведенные в приложении 2 к Договору сведения об объектах капитального строительства, в том числе объектах инфраструктуры, расположенных на территории, которая указана в пункте 1.1 Договора, и приведенные в приложении 3 к Договору сведения об ограничениях комплексного развития такой территории являются достоверными;

в) собственникам помещений в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции и указанных в таблице 1 приложения 2 к Договору, в соответствии с частью 11 статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации предъявлялось требование о сносе или реконструкции таких домов в установленный срок, и *(выбрать нужное:(1) или (2)):*

(1) в установленный срок указанными собственниками не были поданы заявления на получение разрешений на строительство, снос или реконструкцию таких домов;

(2) до истечения установленного срока было получено согласие указанных собственников на изъятие земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, признанный аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, и жилых помещений в таком доме;

г) многоквартирные дома, которые не признаны аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, указанные в таблице 2 приложения 2 к Договору, соответствуют установленным субъектом Российской Федерации критериям; в указанных домах проведены общие собрания собственников помещений и приняты решения о включении таких домов в границы территории, указанной в пункте 1.1 Договора, в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации;

д) включение в границы территории, указанной в пункте 1.1 Договора, земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, находящихся в собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальной собственности, согласовано с уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления в установленном порядке[[3]](#footnote-3).

СТОРОНЫ НАСТОЯЩИМ ДОГОВАРИВАЮТСЯ О НИЖЕСЛЕДУЮЩЕМ:

**1. Предмет и общие условия Договора**

1.1. Предметом Договора является осуществление мероприятий по комплексному развитию территории в установленный Договором срок в соответствии с обязательствами Сторон и порядком их исполнения, указанными в разделах 3 и 4 Договора, в отношении:

- территории комплексного развития, расположенной на территории муниципального образования городской округ город Воронеж, в границах, определенных на схеме согласно приложению 1(1) к Договору, и имеющей площадь \_\_\_\_\_\_\_*,* именуемой в дальнейшем **«Территория»**;

- \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ несмежных территорий комплексного развития,

*(количество)*

расположенных на территории муниципального образования городской округ город Воронеж, в границах, определенных на схеме согласно приложению 1(1) к Договору, и имеющих площадь\_\_\_\_\_\_,именуемых в дальнейшем **«Территория»**;

- части (частей) территории комплексного развития, расположенной на территории муниципального образования городской округ город Воронеж, в границах, определенных на схеме согласно приложению 1(2) к Договору, и имеющей площадь *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*\_,предусмотренной (предусмотренных) к комплексному развитию на \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ этапе согласно приложению 1(2) к Договору. Указанная (указанные) часть (части) территории именуется (именуются) в дальнейшем **«Территория»**.

1.2. На Территории расположены объекты капитального строительства, линейные объекты, подлежащие в соответствии со сведениями таблиц 1-5 приложения 2 к Договору сносу или реконструкции в рамках Договора, объекты культурного наследия, подлежащие в соответствии со сведениями таблицы 6 приложения 2 к Договору сохранению в рамках Договора в соответствии с законодательством Российской Федерации об объектах культурного наследия *(указывается при наличии на Территории таких объектов культурного наследия)*, а также объекты капитального строительства, не подлежащие сносу и реконструкции в соответствии со сведениями таблиц 5, 7 и 8 приложения 2 к Договору.

1.3. Мероприятия по комплексному развитию Территории в рамках Договора должны реализовываться в соответствии с требованиями, установленными в приложении 4 к Договору.

1.4. Мероприятия по комплексному развитию Территории в рамках Договора должны реализовываться Сторонами в соответствии с распределением обязательств Сторон по Договору, установленным Договором, в том числе приложением 5 к Договору.

1.5. Сроки и этапы реализации мероприятий по комплексному развитию Территории в соответствии с обязательствами Сторон, за исключением мероприятий, указанных в подпунктах 3.1.1, 3.1.2, 3.7.1 и 3.7.2 Договора, определяются Сторонами путем согласования графика реализации этапов и мероприятий, именуемого в дальнейшем **«График этапов и мероприятий»**, по форме, приведенной в приложении 6 к Договору, и в порядке, установленном пунктом 4.2 Договора.

1.6. Согласованный Сторонами График этапов и мероприятий устанавливается дополнительным соглашением к Договору не позднее 5 рабочих дней после дня утверждения проекта планировки Территории, включая проект межевания Территории, в соответствии с пунктом 4.2 Договора.

1.7. Помещения в расположенных на Территории многоквартирных домах, указанных в таблице 2 приложения 2 к Договору, после расселения таких домов подлежат передаче в собственность Застройщика.

1.8. Застройщик не вправе передавать свои права и обязанности, предусмотренные Договором, иному лицу.

1.9. Застройщик вправе привлечь к исполнению Договора иное лицо (лиц) с возложением на него обязательств по выполнению определенного вида или отдельных этапов работ либо по финансированию затрат, связанных с исполнением Договора.

1.10. Застройщик не вправе уступать принадлежащее ему право аренды земельного участка (земельных участков), предоставленного для целей комплексного развития Территории.

1.11. Застройщик вправе передать предоставленный ему для целей комплексного развития Территории земельный участок или его часть в субаренду привлеченному к исполнению Договора в соответствии с пунктом 1.9 Договора лицу (лицам) без согласия арендодателя такого земельного участка на срок, не превышающий срок его аренды.

**2. Срок действия Договора**

2.1. Договор заключен на срок \_\_\_\_\_\_\_\_.

2.2. Договор вступает в силу со дня его подписания и действует до истечения срока Договора, установленного пунктом 2.1 Договора.

2.3. Изменение срока Договора может осуществляться в случаях и порядке, предусмотренных разделом 5 Договора.

**3. Основные обязательства Сторон**

3.1. ЗАСТРОЙЩИК ОБЯЗУЕТСЯ своими силами и за свой счет и (или) с привлечением других лиц для выполнения определенного вида или отдельных этапов работ и (или) средств других лиц для финансирования затрат, связанных с исполнением Договора, следующие мероприятия:

3.1.1. Подготовить документацию по планировке Территории, отвечающую требованиям законодательства, в том числе требованиям Генерального плана городского округа город Воронеж на 2021–2041 годы, утвержденного решением Воронежской городской Думы от 25.12.2020 № 137-V (далее – Генеральный план), Правил землепользования и застройки городского округа город Воронеж, утвержденных решением Воронежской городской Думы от 20.04.2022 № 466-V (далее – Правила землепользования и застройки) (за исключением подготовки документации по планировке территории, предусматривающей размещение линейных объектов), соответствующую лесохозяйственному регламенту, положению об особо охраняемых природных территориях, программам комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программам комплексного развития транспортной инфраструктуры, программам комплексного развития социальной инфраструктуры, нормативам градостроительного проектирования, комплексным схемам организации дорожного движения, требованиям по обеспечению эффективности организации дорожного движения, указанным в части 1 статьи 11 Федерального закона от 29.12.2017 № 443-ФЗ «Об организации дорожного движения в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», требованиям технических регламентов, сводам правил, материалам и результатам инженерных изысканий, границам территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границам территорий выявленных объектов культурного наследия, границам зон с особыми условиями использования территорий, требованиям, указанным в приложении 4 к Договору, и в соответствии с информацией, приведенной в приложениях 2 и 3 к Договору, а также направить документацию по планировке Территории Заказчику не позднее \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

3.1.2. Инициировать при необходимости внесение изменений в Генеральный план, Правила землепользования и застройки[[4]](#footnote-4).

3.1.3. Осуществить мероприятия по комплексному развитию Территории, отнесенные к обязательствам Застройщика согласно приложению 5 к Договору, в сроки и в соответствии с этапами, установленными Графиком этапов и мероприятий.

3.2. Застройщик обязуется:

3.2.1. Безвозмездно передать в муниципальную собственность городского округа город Воронежпосле окончания строительства объекты коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, а также иные объекты капитального строительства нежилого назначения, строительство которых осуществлялось за счет средств Застройщика, нежилые помещения в жилых и нежилых зданиях в соответствии с перечнем данных объектов и условиями их передачи, установленными в таблице 1 приложения 7 к Договору, а также жилые помещения, соответствующие условиям отнесения к стандартному жилью, установленным уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, в многоквартирных домах, домах блокированной застройки, строительство которых осуществлялось за счет средств Застройщика в соответствии с перечнем таких жилых помещений и условиями их передачи, установленными в таблице 2 приложения 7 к Договору, и в сроки, установленные Графиком этапов и мероприятий. Размер и характеристики площади жилых помещений, нежилых помещений, создаваемых в соответствии с Договором и подлежащих безвозмездной передаче в муниципальную собственность городского округа город Воронеж*,* должны соответствовать требованиям, указанным в таблицах 1 и 2 приложения 7 к Договору[[5]](#footnote-5).

3.2.2. Передать на возмездных условиях в муниципальную собственность городского округа город Воронеж после окончания строительства жилые помещения, соответствующие условиям отнесения к стандартному жилью, установленным уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, в многоквартирных домах, домах блокированной застройки, строительство которых осуществлялось за счет средств Застройщика, в соответствии с перечнем таких жилых помещений и условиями их передачи, установленными в таблице 2 приложения 7 к Договору, и в сроки, установленные Графиком этапов и мероприятий. Размер и характеристики площади жилых и (или) нежилых помещений, создаваемых в соответствии с Договором и подлежащих передаче на возмездных условиях в муниципальную собственность городского округа город Воронеж должны соответствовать конкурсному предложению Застройщика, указанному в таблице 2 приложения 7 к Договору[[6]](#footnote-6).

3.2.3. Передать безвозмездно в муниципальную собственность объекты благоустройства, созданные Застройщиком (за исключением объектов, указанных в подпункте 3.2.4 Договора), в соответствии с перечнем данных объектов и условиями их передачи, установленными в приложении 7 к Договору.

3.2.4. Включить объекты благоустройства, созданные Застройщиком в границах земельных участков многоквартирных домов, в состав общего имущества в таких многоквартирных домах в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации[[7]](#footnote-7).

3.2.5. Подать в порядке, установленном пунктом 2 части 5 статьи 68 Градостроительного кодекса Российской Федерации, в орган регистрации прав заявление о государственной регистрации права собственности муниципального образования городской округ город Воронеж на объекты недвижимости, безвозмездно передаваемые Застройщиком в соответствии с подпунктом 3.2.1 Договора.

3.2.6. В ходе выполнения мероприятий по комплексному развитию Территории в рамках Договора соблюдать требования, установленные Правилами благоустройства территорий городского округа город Воронеж, утвержденными решением Воронежской городской Думы от 19.06.2008 № 190-II.

3.3. На объекты коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, иные объекты, передаваемые Застройщиком в соответствии с подпунктами 3.2.1-3.2.3 Договора или включаемые в состав общего имущества многоквартирного дома в соответствии с подпунктом 3.2.4 Договора, Застройщиком устанавливается гарантийный срок в соответствии с гражданским законодательством и на основании пунктов 4.8 и 4.9 Договора.

3.4. Обеспечить объем финансирования работ в рамках реализации мероприятий по комплексному развитию Территории, отнесенных к обязательствам Застройщика согласно приложению 5 к Договору, в объеме не менее \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_[[8]](#footnote-8).

3.5. Обеспечить следующие технические и качественные характеристики, эксплуатационные характеристики результатов работ в рамках реализации мероприятий по комплексному развитию Территории, отнесенных к обязательствам Застройщика согласно приложению 5 к Договору: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ [[9]](#footnote-9).

3.6. Обеспечить следующие необходимые для исполнения Договора финансовые ресурсы, наличие на праве собственности или на ином законном основании оборудования и других материальных ресурсов, наличие специалистов и иных работников определенного уровня квалификации: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ [[10]](#footnote-10).

3.7. ЗАКАЗЧИК ОБЯЗУЕТСЯ своими силами за счет средств бюджета и (или) с привлечением других лиц и (или) средств выполнить следующие обязательства:

3.7.1. Утвердить документацию по планировке Территории, подготовленную Застройщиком в соответствии подпунктом 3.1.1 Договора, не позднее \_\_\_\_\_\_\_ дней с момента представления ее Застройщиком в порядке, установленном пунктом 4.1 Договора.

3.7.2. Обеспечить внесение изменений в Генеральный план, Правила землепользования и застройки не позднее 90 дней со дня утверждения документации по планировке Территории[[11]](#footnote-11).

3.7.3. Осуществить мероприятия по комплексному развитию Территории, отнесенные к обязательствам Заказчика согласно приложению 5 к Договору, в сроки и в соответствии с этапами, установленными Графиком этапов и мероприятий.

3.7.4. Обеспечить при необходимости строительство и (или) реконструкцию за границами Территории объектов транспортной, инженерной и социальной инфраструктур, необходимых для реализации решения о комплексном развитии Территории и указанных в приложении 7 к Договору, в сроки, установленные Графиком этапов и мероприятий.

3.8. Заказчик обязуется:

3.8.1. Предоставить Застройщику в соответствии с пунктом 4 части 6 статьи 16 Федерального закона от 21.07.2007 года № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» и в порядке, установленном пунктом 4.11 Договора, субсидию на возмещение понесенных расходов на выполнение обязательств по созданию либо приобретению жилых помещений для предоставления гражданам, переселяемым из аварийного жилищного фонда, по передаче данных жилых помещений в муниципальную собственность, по уплате возмещения за изымаемые жилые помещения в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, в целях реализации решения о комплексном развитии Территории. Субсидия предоставляется в размере *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_* процентов нормативной стоимости переселения, рассчитанной как произведение общей площади жилых помещений, расположенных во всех многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции и включенных в решение о комплексном развитии Территории, и нормативной стоимости квадратного метра.

3.8.2. Предоставить Застройщику льготы и меры государственной/муниципальной поддержки в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальными правовыми актами.

3.8.3. Принять в муниципальную собственность городского округа город Воронеж объекты коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, а также иные объекты капитального строительства, помещения в таких объектах капитального строительства, безвозмездно передаваемые Застройщиком в соответствии с подпунктом 3.2.1 Договора.

3.8.4. Принять в муниципальную собственность городского округа город Воронеж жилые помещения, соответствующие условиям отнесения к стандартному жилью, установленным уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, передаваемые Застройщиком на возмездных условиях в соответствии с подпунктом 3.2.2 Договора.

3.8.5. Принять безвозмездно в муниципальную собственность объекты благоустройства, передаваемые Застройщиком в соответствии с подпунктом 3.2.3 Договора.

**4. Порядок исполнения основных обязательств Сторон**

4.1. Обязательства Сторон по подготовке и утверждению документации по планировке Территории, установленные подпунктами 3.1.1 и 3.7.1 Договора, осуществляются в следующем порядке:

4.1.1. Подготовленная Застройщиком документация по планировке Территории направляется Заказчику для организации проверки на предмет соответствия требованиям, указанным в подпункте 3.1.1 Договора, и утверждения.

4.1.2. Заказчик проводит проверку документации по планировке Территории на предмет соответствия требованиям, указанным в подпункте 3.1.1 Договора.

4.1.3. Если документация по планировке Территории соответствует всем требованиям, указанным в подпункте 3.1.1 Договора, Заказчик в порядке, предусмотренном Градостроительным кодексом Российской Федерации, утверждает документацию по планировке Территории в срок, установленный подпунктом 3.7.1 Договора.

4.1.4. Если документация по планировке Территории не соответствует требованиям, указанным в подпункте 3.1.1 Договора, Заказчик направляет Застройщику мотивированный отказ в утверждении документации по планировке Территории с указанием перечня таких несоответствий и предложение доработать документацию по планировке Территории. В указанном случае Заказчик не несет ответственности за нарушение срока утверждения документации по планировке Территории, установленного подпунктом 3.7.1 Договора. Отказ от утверждения документации по планировке Территории в иных случаях не допускается.

4.1.5. В случае получения мотивированного отказа в утверждении документации по планировке Территории Застройщик вносит изменения в документацию по планировке Территории в соответствии с перечнем несоответствий, указанных в таком отказе, и в течение 30 рабочих дней со дня получения такого отказа направляет Заказчику доработанную документацию по планировке Территории для организации повторной проверки и утверждения в соответствии с подпунктами 4.1.2 и 4.1.3 Договора.

4.1.6. В случае несогласия Застройщика с отказом в утверждении документации по планировке Территории считается, что между Сторонами возник спор, подлежащий разрешению в соответствии с порядком разрешения споров между Сторонами, установленным разделом 6 Договора.

4.2. Подготовка и согласование Сторонами Графика этапов и мероприятий в соответствии с пунктом 1.5 Договора осуществляются в следующем порядке:

4.2.1. Застройщик готовит График этапов и мероприятий в соответствии с формой, приведенной в приложении 6 к Договору, с учетом требований законодательства и условий Договора, в том числе срока Договора, установленного в пункте 2.1 Договора, технологической и административной последовательности осуществления предусмотренных Договором мероприятий, а также обоснованности сроков осуществления таких мероприятий и направляет График этапов и мероприятий Заказчику с проектом дополнительного соглашения к Договору об установлении Графика этапов и мероприятий, подписанным Застройщиком.

4.2.2. Заказчик в срок, установленный пунктом 1.6 Договора, обеспечивает проверку подготовленного Застройщиком Графика этапов и мероприятий на предмет его соответствия требованиям и условиям, указанным в подпункте 4.2.1 Договора.

4.2.3. Если График этапов и мероприятий соответствует требованиям и условиям, указанным в подпункте 4.2.1 Договора, Заказчик подписывает дополнительное соглашение к Договору об установлении Графика этапов и мероприятий в сроки, указанные в пункте 1.6 Договора.

4.2.4. Если График этапов и мероприятий не соответствует требованиям и условиям, указанным в подпункте 4.2.1 Договора, Заказчик направляет Застройщику мотивированный отказ в согласовании Графика этапов и мероприятий с указанием перечня таких несоответствий и предложение доработать График этапов и мероприятий. В указанном случае Заказчик не несет ответственности за нарушение срока подписания дополнительного соглашения к Договору об установлении Графика этапов и мероприятий, установленного пунктом 1.6 Договора. Отказ в согласовании Графика этапов и мероприятий в иных случаях не допускается.

4.2.5. В случае получения мотивированного отказа в согласовании Графика этапов и мероприятий Застройщик вносит в него изменения в соответствии с перечнем несоответствий, указанных в таком отказе, и в течение 10 рабочих дней с момента получения такого отказа направляет Заказчику доработанный График этапов и мероприятий для организации проверки и подписания дополнительного соглашения в соответствии с пунктами 4.2.2 и 4.2.3 Договора.

4.2.6. В случае несогласия Застройщика с отказом в согласовании Графика этапов и мероприятий считается, что между Сторонами возник спор, подлежащий разрешению в соответствии с порядком разрешения споров между Сторонами, установленным разделом 6 Договора.

4.3. Обязательства Сторон, указанные в разделе I «Обязательства по обеспечению перехода прав на объекты недвижимости на Территории в целях ее комплексного развития» приложения 5 к Договору, осуществляются в следующем порядке:

4.3.1. Ходатайство Застройщика об изъятии для муниципальных нужд, в том числе в целях комплексного развития Территории, земельных участков на Территории и расположенных на них объектов недвижимости направляется в порядке, установленном статьей 56.4 Земельного кодекса Российской Федерации.

4.3.2. Представление указанного в подпункте 4.3.1 Договора ходатайства, рассмотрение ходатайства уполномоченным органом и принятие решения об изъятии для муниципальных нужд земельного участка, иного объекта недвижимости, в том числе в целях комплексного развития Территории, осуществляются в отношении многоквартирных домов, признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, в соответствии со статьей 32 Жилищного кодекса Российской Федерации, а в отношении иных объектов на Территории, за исключением указанных в подпункте 4.3.3 Договора, в порядке, установленном главой VII.1 Земельного кодекса Российской Федерации, с учетом особенностей, предусмотренных статьей 56.12 Земельного кодекса Российской Федерации.

4.3.3. Не подлежат изъятию для муниципальных нужд, в том числе в целях комплексного развития Территории, находящиеся в границах Территории объекты недвижимости и земельные участки, на которых они расположены, указанные в таблицах 7 и 8 приложения 2 к Договору, объекты коммунальной, социальной, транспортной инфраструктур, не подлежащие изъятию согласно сведениям таблицы 5 приложения 2 к Договору, а также жилые помещения в многоквартирных домах, указанных в таблице 2 приложения 2 к Договору. В отношении жилых помещений в многоквартирных домах, указанных в таблице 2 приложения 2 к Договору, подлежат заключению в обязательном порядке договоры, предусматривающие переход права собственности на такие жилые помещения, в соответствии со статьей 32.1 Жилищного кодекса Российской Федерации.

4.3.4. Соглашения об изъятии для муниципальных нужд, в том числе в целях комплексного развития Территории, объектов недвижимости на Территории, помещений в таких объектах, земельных участков, на которых такие объекты расположены, и договоры, предусматривающие переход права собственности на жилые помещения в многоквартирных домах, которые не признаны аварийными, соответствуют установленным субъектом Российской Федерации критериям и подлежат сносу или реконструкции, заключаются с Застройщиком в соответствии с его обязательствами согласно приложению 5 к Договору[[12]](#footnote-12).

4.4. Жилые помещения, создаваемые или приобретаемые Застройщиком в соответствии с обязательствами Застройщика, указанными в приложении 5 к Договору, для дальнейшего предоставления собственникам жилых помещений и нанимателям жилых помещений по договору социального найма, договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования, договору найма специализированного жилого помещения в многоквартирных домах, указанных в таблицах 1 и 2 приложения 2 к Договору, должны соответствовать обязательным требованиям законодательства, в том числе техническим регламентам, строительным нормам и правилам, другим обязательным градостроительным, санитарным и техническим правилам, а также должна обеспечиваться доступность жилых помещений для маломобильных групп населения.

4.5. Жилые помещения, создаваемые или приобретаемые Застройщиком в соответствии с обязательствами Застройщика, указанными в приложении 5 к Договору, для дальнейшего предоставления собственникам жилых помещений и нанимателям жилых помещений по договору социального найма, договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования, договору найма специализированного жилого помещения в многоквартирных домах, указанных в таблице 1 приложения 2 к Договору, наряду с требованиями, указанными в пункте 4.4 Договора, должны соответствовать рекомендуемому переченю характеристик проектируемых (строящихся) и приобретаемых жилых помещений, которые будут предоставлены гражданам в рамках реализации региональной адресной программы по переселению граждан из аварийного жилищного фонда (приложение № 2 к методическим рекомендациям по формированию субъектами Российской Федерации региональных адресных программ по переселению граждан из аварийного жилищного фонда, утвержденным приказом Минстроя России от 11.11.2021 № 817/пр).

4.6. Если указанные в пунктах 4.4 и 4.5 Договора жилые помещения подлежат передаче Застройщиком в муниципальную собственность в соответствии с обязательствами Застройщика, указанными в приложении 5 к Договору, такие жилые помещения передаются в следующем порядке:

4.6.1. Застройщик предоставляет Заказчикуперечень передаваемых жилых помещений с указанием их характеристик.

4.6.2. Заказчик не позднее 30рабочих дней со дня получения от Застройщика перечня передаваемых жилых помещений осуществляет проверку характеристик жилых помещений, указанных в перечне, при необходимости осуществляет осмотр жилых помещений и подписывает акт приема-передачи жилых помещений при условии их соответствия требованиям, указанным в пунктах 4.4 и 4.5 Договора, или в случае несоответствия жилых помещений указанным требованиям направляет Застройщику мотивированный отказ в согласовании перечня передаваемых жилых помещений с указанием несоответствий требованиям и предложение устранить такие несоответствия или заменить в указанном перечне жилые помещения, не соответствующие требованиям, на другие жилые помещения, соответствующие требованиям. Отказ от подписания акта приема-передачи жилых помещений в иных случаях не допускается.

4.6.3. В случае отказа Заказчика от подписания акта приема-передачи жилых помещений в соответствии с подпунктом 4.6.2 Договора Застройщик устраняет указанные в таком отказе несоответствия требованиям, указанным в пунктах 4.4 и 4.5 Договора, или заменяет в указанном перечне жилые помещения, не соответствующие требованиям, на другие жилые помещения, соответствующие требованиям, и в течение 20 рабочих дней со дня получения такого отказа направляет Заказчику доработанный перечень передаваемых жилых помещений для проверки и подписания акта приема-передачи жилых помещений.

4.6.4. В случае несогласия Застройщика с отказом Заказчика от подписания акта приема-передачи жилых помещений считается, что между Сторонами возник спор, подлежащий разрешению в соответствии с порядком разрешения споров между Сторонами, установленным разделом 6 Договора.

4.7. Объекты инфраструктуры, иные объекты капитального строительства, помещения в объектах капитального строительства, в том числе жилые помещения, а также объекты благоустройства, передаваемые Застройщиком в муниципальную собственность в соответствии с подпунктами 3.2.1-3.2.3 Договора и принимаемые в соответствии с подпунктами 3.8.3-3.8.5 Договора, передаются и принимаются в следующем порядке:

4.7.1. Объекты, в том числе жилые помещения, передаваемые в соответствии с подпунктами 3.2.1 и 3.2.2 Договора, передаются в муниципальную собственность после получения Застройщиком разрешения на ввод таких объектов или объектов, в которых расположены жилые помещения, в эксплуатацию в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности в сроки, установленные Графиком этапов и мероприятий.

4.7.2. Передача объектов, передаваемых в муниципальную собственность безвозмездно в соответствии с подпунктами 3.2.1 и 3.2.3 Договора и принимаемых в соответствии с подпунктами 3.8.3 и 3.8.5 Договора, осуществляется по акту приема-передачи.

4.7.3. Передача жилых помещений, передаваемых в муниципальную собственность на возмездных условиях в соответствии с подпунктом 3.2.2 Договора и принимаемых в соответствии с подпунктами 3.8.4 и 3.8.5 Договора, осуществляется на основании договора купли-продажи и акта приема-передачи.

4.7.4. Переход прав на объекты недвижимого имущества, передаваемые Застройщиком на основании подпунктов 3.2.1 и 3.2.2 Договора, подлежит государственной регистрации в порядке, установленном Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», с учетом обязательства Застройщика, указанного в подпункте 3.2.5 Договора.

4.8. В соответствии с гражданским законодательством Застройщиком устанавливается гарантийный срок на объекты, переданные им в соответствии с его обязательствами по договору:

4.8.1. \_\_\_\_\_\_ – на жилые помещения, созданные или приобретенные Застройщиком в соответствии с пунктами 4.4 и 4.5 Договора, а также переданные Застройщиком в соответствии с подпунктом 3.2.2 Договора.

4.8.2. \_\_\_\_\_\_ – на объекты, переданные Застройщиком в соответствии с подпунктом 3.2.1 Договора.

4.8.3. \_\_\_\_\_\_ – на объекты благоустройства, переданные Застройщиком в соответствии с подпунктом 3.2.3 Договора или на которые возникло право общей долевой собственности собственников помещений в многоквартирных домах в соответствии с подпунктом 3.2.4 Договора.

4.9. В отношении указанного в пункте 4.8 Договора гарантийного срока и правил его действия применяются нормы статей 754-757 Гражданского кодекса Российской Федерации.

4.10. В ходе реализации Договора Застройщик вправе запрашивать у Заказчика информацию, которая необходима для исполнения его обязательств по Договору и которой обладают или должны обладать органы местного самоуправления, организации, подведомственные таким органам, а Заказчик обязан предоставить Застройщику запрашиваемую информацию в течение 20 рабочих дней с даты получения соответствующего запроса Застройщика в случае, если запрашиваемая информация находится или должна находиться в распоряжении органов местного самоуправления или организаций, подведомственных таким органам.

4.11. Предоставление Застройщику субсидии на возмещение затрат в соответствии с пунктом 3.8.1 Договора осуществляется в порядке, установленном действующим на момент получения субсидии законодательством Российской Федерации.

4.12. С целью надлежащего исполнения обязательств Сторон по Договору Стороны обязуются:

4.12.1. Принимать участие по запросу одной Стороны к другой Стороне в переговорах Сторон, в том числе с участием заинтересованных третьих лиц, по вопросам, связанным с реализацией Договора.

4.12.2. Предоставлять по запросу одной Стороны к другой Стороне необходимые разъяснения (в том числе в письменной форме) в отношении социальных, экономических, финансовых, законодательных, имущественных, правовых, технических, экологических и иных условий, целей и механизмов по вопросам, связанным с реализацией Договора, за исключением вопросов, связанных с незаконным вмешательством в хозяйственную деятельность Сторон.

4.13. При исполнении обязательств по Договору Застройщик ежеквартально, не позднее 10дней по истечении отчетного квартала, предоставляет Заказчику отчетность по осуществлению им мероприятий, предусмотренных Договором, по форме, приведенной в приложении 8 к Договору.

4.14. Если Договором не установлен порядок исполнения отдельных обязательств Сторон, исполнение таких обязательств осуществляется Сторонами в порядке, предусмотренном законодательством, иными нормативными правовыми актами.

**5. Изменение и прекращение Договора**

5.1. Договор может быть изменен или расторгнут в соответствии со статьей 451 Гражданского кодекса Российской Федерации и положениями настоящего раздела при следующих существенных изменениях обстоятельств:

5.1.1. В связи с наступлением следующих обстоятельств непреодолимой силы и (или) их последствий, препятствующих или существенно ограничивающих возможность выполнения обязательств по Договору:

1) природные явления (которые носят чрезвычайный и непредотвратимый при данных условиях характер);

2) забастовки, несанкционированные и санкционированные собрания, митинги, демонстрации, шествия или пикетирования, которые не были организованы одной из Стороной и (или) разрешены в установленном порядке;

3) военные действия, война (объявленная или нет), террористические акты, государственные перевороты, общественные беспорядки;

4) эпидемии и (или) пандемии, радиоактивное, химическое или биологическое заражение либо ударные волны вследствие применения сверхзвукового оборудования;

5) национализация, реквизиция или изъятие для государственных или муниципальных нужд имущества Застройщика и (или) лиц, привлеченных Застройщиком для выполнения определенного вида или отдельных этапов работ либо для финансирования затрат, связанных с исполнением Договора;

6) принятие актов государственными органами власти, органами местного самоуправления, ограничивающих (прекращающих) права Застройщика в отношении земельного участка, объекта капитального строительства, в отношении которых Договором установлены обязательства Застройщика, а равно создающих невозможность доступа Застройщика на такой земельный участок, объект капитального строительства;

7) иные чрезвычайные и непредотвратимые при данных условиях обстоятельства.

5.1.2. В связи с наступлением следующих особых обстоятельств, под которыми понимаются обстоятельства, не связанные с нарушением Договора Сторонами:

1) изменение положений законодательства Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных правовых актов в части порядка и (или) условий налогообложения, налоговых ставок и (или) бухгалтерского учета в отношении строительства, а также увеличение совокупной налоговой нагрузки на Застройщика по сравнению с порядком и (или) условиями совокупной налоговой нагрузки, которые имели место на дату подписания Договора, а также в части требований к строительству, в том числе к условиям выдачи разрешений на строительство, разрешений на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, санитарных, технических, экологических и иных норм и правил, обязательных для применения Застройщиком и (или) привлеченными им лицами для выполнения определенного вида или отдельных этапов работ;

2) незаконные действия и (или) бездействие органов государственной власти, органов местного самоуправления, организаций коммунального комплекса, иных органов и организаций, от которых зависит выполнение Застройщиком его обязательств по Договору, включая вмешательство любого указанного органа, организации в хозяйственную деятельность Застройщика, незаконный отказ в предоставлении, принятии заявлений на предоставление или просрочка предоставления государственных, муниципальных услуг, иных согласований, разрешений, одобрений; незаконный отказ или просрочка в утверждении любой документации, осуществлении иных обязательных процедур, в том числе при выдаче технических условий подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения или акта о подключении (технологическом присоединении) объектов капитального строительства при фактическом подключении (технологическом присоединении) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (включая временное технологическое присоединение к сетям на стадии строительства).

5.2. Стороны прилагают все разумные усилия для минимизации неблагоприятных последствий существенных изменений обстоятельств, указанных в подпунктах 5.1.1, 5.1.2 Договора, именуемых в дальнейшем **«Существенные изменения обстоятельств»**, и возобновления исполнения обязательств по Договору.

5.3. Изменение условий Договора при Существенных изменениях обстоятельств могут предусматривать продление срока Договора в соответствии с пунктами 5.4 и 5.5 Договора и (или) изменение других условий Договора в соответствии с пунктом 5.6 Договора.

5.4. В случае Существенных изменений обстоятельств, указанных в подпункте 5.1.1 Договора, срок Договора, в том числе сроки исполнения отдельных обязательств по Договору, установленные Графиком этапов и мероприятий, продлевается на срок действия таких обстоятельств, их последствий и устранения таких последствий.

5.5. В случае Существенных изменений обстоятельств, указанных в подпункте 5.1.2 Договора, срок Договора продлевается с учетом необходимого продления сроков осуществления отдельных обязательств по Договору, установленных Графиком этапов и мероприятий.

5.6. В случае Существенных изменений обстоятельств изменение других условий Договора, кроме срока Договора, может предусматривать возникновение обязательства Заказчика в целях устранения последствий Существенных изменений обстоятельств по обеспечению внесения изменений в документацию по планировке Территории, Правила землепользования и застройки в части изменений в отношении Территории градостроительного регламента и (или) расчетных показателей обеспечения объектами социального и коммунально-бытового назначения, объектами инженерной инфраструктуры.

5.7. Изменение условий Договора при Существенных изменениях обстоятельств осуществляется в следующем порядке:

5.7.1. Сторона, исполнению обязательств по Договору которой препятствуют Существенные изменения обстоятельств, обязана в разумно короткий срок, который не должен превышать 10 рабочих дней со дня Существенных изменений обстоятельств, уведомить об этом другую Сторону. Указанное уведомление должно содержать описание Существенных изменений обстоятельств, информацию об их влиянии на исполнение обязательств по Договору, предложения по изменению условий Договора.

5.7.2. Стороны в течение 5 рабочих дней с момента получения любой из Сторон уведомления, указанного в подпункте 5.7.1 Договора, обязаны организовать совместное совещание для обсуждения Существенных изменений обстоятельств, их последствий, определения мер по минимизации последствий Существенных изменений обстоятельств и порядка взаимодействия Сторон для возобновления исполнения Стороной, исполнению обязательств которой препятствуют Существенные изменения обстоятельств, своих обязательств по Договору, а также согласования необходимых изменений условий Договора в соответствии с пунктами 5.3-5.6 Договора.

5.7.3. В случае возникновения спора в отношении факта Существенных изменений обстоятельств подтверждением таких обстоятельств может являться подтверждение, полученное Сторонами от третьих лиц, которые имеют необходимую квалификацию в соответствующей области.

5.7.4. Соглашение об изменении условий Договора в связи с Существенными изменения обстоятельств должно быть согласовано и подписано Сторонами не позднее 30 рабочих днейсо дня получения уведомления, указанного в подпункте 5.7.1 Договора.

5.7.5. Если по результатам согласительных процедур, указанных в подпунктах 5.7.2 и 5.7.3 Договора, Стороны не смогли прийти к соглашению относительно порядка взаимодействия Сторон в связи с Существенными изменениями обстоятельств, изменений условий Договора, считается, что между Сторонами возник спор, подлежащий разрешению в соответствии с порядком разрешения споров между Сторонами, установленным разделом 6 Договора.

5.8. В случае Существенных изменений обстоятельств Договор может быть расторгнут в соответствии со статьей 451 Гражданского кодекса Российской Федерации по следующим основаниям:

5.8.1. В связи с наступлением указанных в подпункте 5.1.1 Договора обстоятельств непреодолимой силы и (или) их последствий, которые влекут неустранимые последствия, препятствующие или существенно ограничивающие возможность выполнения обязательств Застройщика и (или) Заказчика по Договору.

5.8.2. В связи с наступлением указанных в подпункте 5.1.2 Договора особых обстоятельств, которые влекут неустранимые последствия, препятствующие или существенно ограничивающие возможность выполнения обязательств Застройщика по Договору.

5.9. Срок Договора подлежит продлению по требованию Застройщика в связи с просрочкой исполнения Заказчиком сроков исполнения обязательств, предусмотренных Графиком этапов и мероприятий.

5.10. Заказчик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Застройщиком, в том числе с существенным нарушением Графика этапов и мероприятий, следующих обязательств:

5.10.1. Обязательства по подготовке документации по планировке Территории в соответствии с подпунктом 3.1.1 Договора.

5.10.2. Обязательства по заключению договоров, предусматривающих переход прав на жилые помещения, расположенные в многоквартирных домах, не признанных аварийными, соответствующих установленным субъектом Российской Федерации критериям и подлежащих сносу или реконструкции, в соответствии с приложением 5 к Договору.

5.10.3. Обязательства создать или приобрести жилые помещения для их предоставления гражданам взамен жилых помещений, освобождаемых на Территории, в соответствии с приложением 5 к Договору[[13]](#footnote-13).

5.10.4(1). Обязательства по выплате гражданам возмещения за жилые помещения в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу, за изымаемые для государственных/муниципальных нужд в соответствии с земельным законодательством земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимости в соответствии с приложением 5 к Договору.

5.10.4(2) Обязательства по предоставлению Заказчику денежных средств для выплаты гражданам возмещения за жилые помещения в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу, за изымаемые жилые помещения для государственных или муниципальных нужд в соответствии с приложением 5 к Договору[[14]](#footnote-14).

5.10.5. Обязательства по сносу, реконструкции, строительству объектов капитального строительства, линейных объектов, по сохранению объектов культурного наследия, указанные в разделе II приложения 5 к Договору.

5.10.6. Обязательства по передаче объектов в муниципальную собственность в соответствии с подпунктом 3.2.1 Договора.

5.11. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случае отказа или уклонения Заказчика от исполнения следующих обязательств, в том числе с существенным нарушением Графика этапов и мероприятий:

5.11.1. Обязательства по утверждению документации по планировке Территории в соответствии с подпунктом 3.7.1 Договора.

5.11.2. Обязательства принять решение об изъятии для государственных или муниципальных нужд в целях комплексного развития Территории земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества в соответствии с земельным законодательством согласно приложению 5 к Договору.

5.11.3. Обязательства предоставить Застройщику в соответствии с земельным законодательством в аренду без проведения торгов земельные участки, которые не обременены правами третьих лиц, в целях строительства объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, иных объектов капитального строительства в соответствии с утвержденной документацией по планировке Территории, а также в соответствующих случаях обязательства выдать разрешения на использование земель и земельных участков, градостроительные планы земельных участков, разрешения на строительство, разрешения на ввод объектов в эксплуатацию согласно приложению 5 к Договору.

5.11.4. Обязательства обеспечить за свой счет строительство и (или) реконструкцию объектов транспортной, инженерной и социальной инфраструктур в границах Территории в соответствии с приложением 5 к Договору.

5.11.5. Обязательства обеспечить за свой счет строительство и (или) реконструкцию объектов транспортной, инженерной и социальной инфраструктур за границами Территории, необходимых для реализации решения о комплексном развитии Территории, в соответствии с подпунктом 3.7.4 Договора.

5.12. В случае отказа в одностороннем порядке Заказчика от исполнения Договора право аренды земельного участка, предоставленного для целей комплексного развития Территории, подлежит досрочному прекращению путем одностороннего отказа от договора аренды такого земельного участка.

5.13. Отказ в одностороннем порядке Застройщика от исполнения Договора влечет прекращение права аренды земельного участка, предоставленного ему для целей комплексного развития Территории, а также прекращение субаренды земельного участка в случае предоставления его или его части Застройщиком в субаренду в соответствии с пунктом 1.11 Договора.

**6. Порядок разрешения споров между Сторонами**

6.1. Все споры, разногласия или требования, возникающие из Договора или в связи с ним, в том числе касающиеся его исполнения, нарушения, расторжения, недействительности, именуемые в дальнейшем **«Споры»,** должны разрешаться с применением досудебного порядка разрешения споров.

6.2. Если Стороны не смогли разрешить Спор в соответствии с досудебным порядком разрешения споров, такой Спор, вне зависимости от причины, разрешается арбитражным судом.

6.3. Согласительные процедуры в рамках досудебного порядка разрешения споров проводятся путем проведения совместных совещаний с целью выработки решений с учетом существа отношений Сторон и обстоятельств. Участниками совещаний в любом случае должны быть руководители (или их заместители) обеих Сторон, специалисты обеих Сторон по вопросам, имеющим отношение к предмету Спора.

6.4. Сторона, полагающая, что возник Спор, именуемая в дальнейшем **«Требующая Сторона»**, обязана направить другой Стороне, именуемой в дальнейшем **«Отвечающая Сторона»**, уведомление о необходимости начала согласительных процедур, включающее:

6.4.1. Описание предмета Спора.

6.4.2. Требования Требующей Стороны по предмету Спора.

6.4.3. Обоснование требований Требующей Стороны.

6.4.4. Дату проведения совещания для рассмотрения требований Требующей Стороны, которая не может быть позднее 10 рабочих дней с момента получения уведомления Отвечающей Стороной.

6.4.5. Место проведения совещания и предполагаемый состав участников совещания.

6.5. Не позднее 5 рабочих днейс момента получения уведомления, указанного в пункте 6.4 Договора, Отвечающая Сторона обязана направить Требующей Стороне ответ на уведомление, содержащий подтверждение даты проведения и иных условий совещания, указанных в подпунктах 6.4.4 и 6.4.5 Договора, либо предложение по их изменению, а также обоснование своей позиции по заявленным требованиям.

6.6. Соглашение, достигнутое Сторонами в отношении предмета Спора в порядке, предусмотренном настоящим разделом Договора, является обязательным для Сторон, если оно совершено в письменной форме путем составления одного документа (решения), подписанного надлежащим образом уполномоченными представителями Сторон.

6.7. Если Отвечающая Сторона не предоставила ответ на уведомление в соответствии с пунктом 6.5 Договора, либо совещание не состоялось, либо при проведении совещания решение по Спору не было согласовано Сторонами, согласительные процедуры, предусмотренные настоящим разделом Договора, считаются исчерпанными при отсутствии соглашения Сторон об ином и любая Сторона вправе передать Спор на рассмотрение соответствующего арбитражного суда.

**7. Ответственность Сторон**

7.1. Застройщик, не исполнивший Договор или исполнивший его ненадлежащим образом, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие наступления особого обстоятельства, обстоятельства непреодолимой силы, действий (бездействия) Заказчика или какого-либо иного органа публичной власти, кроме случаев, когда законодательством Российской Федерации или Договором прямо предусмотрены иные основания ответственности.

7.2. Заказчик, не исполнивший Договор или исполнивший его ненадлежащим образом, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение Договора оказалось невозможным вследствие наступления особого обстоятельства, обстоятельства непреодолимой силы, действий (бездействия) Застройщика или привлеченных им лиц, кроме случаев, когда законодательством Российской Федерации или Договором прямо предусмотрены иные основания ответственности.

7.3. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения условий Договора Сторона, нарушившая условия настоящего Договора, обязана возместить причиненные убытки, включая упущенную выгоду, в соответствии с законодательством Российской Федерации.

7.4. В случае виновного нарушения Заказчиком сроков исполнения обязательств, установленных Графиком этапов и мероприятий, Застройщик вправе потребовать от Заказчика продления срока Договора в соответствии с пунктом 5.9 Договора.

7.5. В случае виновного нарушения Застройщиком сроков исполнения обязательств, установленных Графиком этапов и мероприятий, Застройщик обязан уплатить по требованию Заказчика неустойку в размере 0,5% от суммы Договора за каждый месяц просрочки исполнения обязательств.

В случае виновного неисполнения или ненадлежащего исполнения указанных в приложении 5 к Договору обязательств Застройщика по переселению граждан из многоквартирных домов, признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, Застройщик обязан возместить убытки в полном объеме, возникшие в результате такого неисполнения или ненадлежащего исполнения.

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

7.7. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по Договору Застройщик в течение 20 рабочих дней с момента заключения Договора предоставил \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

*(способ и размер обеспечения)*

7.8. Возмещение убытков и (или) выплата неустойки в соответствии с Договором не освобождает Сторону от исполнения своих обязательств по Договору.

**8. Информационное взаимодействие Сторон**

8.1. Обо всех изменениях в платежных и почтовых реквизитах, иной контактной информации Стороны обязаны незамедлительно извещать друг друга. Действия, произведенные по старым адресам и счетам до поступления уведомлений об их изменениях, засчитываются во исполнение обязательств Сторон по Договору.

8.2. Все уведомления и иные сообщения (включая требования, заявления и отказы), связанные с реализацией Договора, должны совершаться в письменной форме на русском языке. Они считаются совершенными надлежащим образом, если направлены по соответствующему адресу получателя заказным письмом с уведомлением, с курьером, по электронной почте, указанной в разделе 10 Договора (с использованием официального электронного документооборота), или переданы лично под подпись.

8.3. Под официальным электронным документооборотом в целях настоящего Договора понимается получение сообщения по электронной почте, его распечатка на бумажном носителе и присвоение ему входящего номера Стороной, получившей соответствующее сообщение.

8.4. Если Договором прямо предусмотрено направление определенного уведомления или иного сообщения, такое сообщение должно содержать наименование, указанное в Договоре и (или) соответствующее содержанию сообщения. В случае несоблюдения указанного в настоящем пункте требования направляющая сообщение Сторона несет риск вызванных этим неблагоприятных для нее последствий (включая отказ другой Стороны в рассмотрении такого сообщения до устранения указанных недостатков).

8.5. Любое уведомление или иное сообщение, направляемое в соответствии или в связи с Договором, считается поданным:

8.5.1. При доставке курьерской службой, письмом с описью вложения либо лично – в момент доставки.

8.5.2. При передаче по электронной почте – в момент присвоения ему входящего номера Стороной, получившей соответствующее сообщение.

8.6. Сообщение, поданное в соответствии с пунктом 8.5 Договора и полученное не в рабочий день либо после окончания рабочего времени в месте получения, считается поданным в момент начала рабочего времени на следующий рабочий день в месте получения.

**9.** Прочие условия Договора

9.1. Ссылки в Договоре на пункт Договора, если не указано иное, являются ссылками на весь текст пункта Договора, включая входящие в его состав подпункты.

9.2. Перечень приложений Договора включает: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

(*все приложения к Договору)*

9.3. Все приложения к Договору, указанные в подпункте 9.2 Договора, являются неотъемлемой частью Договора.

9.4. Все изменения Договора осуществляются путем подписания Сторонами дополнительных соглашений, являющихся неотъемлемой частью Договора и обязательными к исполнению.

9.5. Настоящий Договор составлен в 3 экземплярах, имеющих равную юридическую силу, из которых 2 экземпляра передаются Заказчику, 1 экземпляр – Застройщику.

**10. Реквизиты сторон**

|  |  |
| --- | --- |
| **Заказчик** | **Застройщик** |
| Адрес: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | Адрес: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Адрес электронной почты: \_\_\_\_\_ | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Адрес электронной почты: \_\_\_\_\_\_\_\_ |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Банковские реквизиты: | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Банковские реквизиты: |
| ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| КПП \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | КПП \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| *(иные реквизиты)*  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | *(иные реквизиты)*  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| *(подпись) (инициалы, фамилия)* | *(подпись) (инициалы, фамилия)* |
| М.П. | М.П. |

1. Примерная форма применяется к договорам о комплексном развитии территории жилой застройки, нежилой застройки, незастроенной территории. [↑](#footnote-ref-1)
2. Пункт 3 включается в Договор, если предусматривается предоставление таких субсидий. [↑](#footnote-ref-2)
3. Подпункт «д» включается в Договор в случае, если в границы территории, в отношении которой заключается Договор, включены указанные объекты и земельные участки, на которых они расположены. [↑](#footnote-ref-3)
4. Подпункт 3.1.2 включается в Договор в случаях, если указанные в решении о комплексном развитии Территории и приведенные в приложении 4 к Договору основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые могут быть выбраны при реализации решения о комплексном развитии Территории, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах Территории не соответствуют Правилам землепользования и застройки. [↑](#footnote-ref-4)
5. Второе предложение подпункта 3.2.1 включается в Договор в случае, если торги на право заключения Договора проводятся в форме конкурса и в число конкурсных условий включено условие о размере и характеристиках площади жилых и (или) нежилых помещений, создаваемых в соответствии с Договором и подлежащих безвозмездной передаче в собственность субъекта Российской Федерации/муниципального образования. [↑](#footnote-ref-5)
6. Подпункт 3.2.2 включается в Договор при необходимости. Жилые помещения, созданные в рамках Договора и соответствующие условиям отнесения к стандартному жилью, могут быть выкуплены как у единственного поставщика у Застройщика по цене и в сроки, которые определены таким Договором, в соответствии с пунктом 38 части 1 статьи 93 Федерального закона от 05.04.2013 года № 44-ФЗ. Второе предложение подпункта 3.2.2 включается в Договор в случае, если торги на право заключения Договора проводятся в форме конкурса и в число конкурсных условий включено условие о размере и характеристиках площади жилых помещений, создаваемых в соответствии с Договором и подлежащих передаче в собственность субъекта Российской Федерации/муниципального образования на возмездных условиях. [↑](#footnote-ref-6)
7. Подпункт 3.2.4 включается в Договор в случае, если Договором предусмотрено создание объектов благоустройства на таких земельных участках. [↑](#footnote-ref-7)
8. Пункт 3.4 включается в Договор в случае, если торги на право заключения Договора проводятся в форме конкурса. В этом случае в число конкурсных условий в обязательном порядке должно быть включено условие о минимальном объеме предусмотренного Договором финансирования работ, подлежащих выполнению лицом, с которым Договор должен быть заключен по результатам торгов. [↑](#footnote-ref-8)
9. Пункт 3.5 включается в Договор в случае, если торги на право заключения Договора проводятся в форме конкурса и в число конкурсных условий включено условие о технических и качественных характеристиках, эксплуатационных характеристика таких результатов работ. [↑](#footnote-ref-9)
10. Пункт 3.6 включается в Договор в случае, если торги на право заключения Договора проводятся в форме конкурса и в число конкурсных условий включено условие о наличии у участника конкурса необходимых для исполнения Договора финансовых ресурсов, наличии на праве собственности или на ином законном основании оборудования и других материальных ресурсов, наличии специалистов и иных работников определенного уровня квалификации. [↑](#footnote-ref-10)
11. Подпункт 3.7.2 включается в Договор в случаях, если указанные в решении о комплексном развитии Территории и приведенные в приложении 4 к Договору основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые могут быть выбраны при реализации решения о комплексном развитии Территории, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах Территории не соответствуют Правилам землепользования и застройки. [↑](#footnote-ref-11)
12. Подпункт 4.3.4 включается в Договор, если приложением 5 к Договору предусмотрены соответствующие обязательства Застройщика. [↑](#footnote-ref-12)
13. Подпункты 5.10.2, 5.10.3 включаются в Договор, если заключение таких договоров отнесено к обязательствам Застройщика в приложении 5 к Договору. [↑](#footnote-ref-13)
14. Включается в Договор либо подпункт 5.10.4(1) либо подпункт 5.10.4(2) в зависимости от распределения обязательств Сторон согласно приложению 5 к Договору. [↑](#footnote-ref-14)