

**ДОГОВОР № « \_\_\_\_\_ »**  
**о комплексном развитии территории жилой застройки**  
**территории квартала, ограниченного улицами Орджоникидзе,**  
**Уссурийской, Вологодской, Суворова в Калининском районе городского**  
**округа город Уфа Республики Башкортостан.**

« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2022 г.

г. Уфа

Администрация городского округа город Уфа в лице заместителя главы Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан Чистякова К.И., действующего на основании Устава городского округа город Уфа Республики Башкортостан, распоряжения Администрации \_\_\_\_\_, именуемая в дальнейшем Администрация, с одной стороны, и \_\_\_\_\_ в лице \_\_\_\_\_, действующего(ей) на основании \_\_\_\_\_, именуемый(ая) в дальнейшем Застройщик, с другой стороны, именуемые при совместном упоминании Стороны, в соответствии со статьями 68, 69 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - ГрК РФ), на основании постановления Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан от 02.12.2022 г. № 2032 «О комплексном развитии территории жилой застройки квартала, ограниченного улицами Орджоникидзе, Уссурийской, Вологодской, Суворова в Калининском районе городского округа город Уфа Республики Башкортостан», протокола о результатах конкурса на право заключения договора о комплексном развитии территории жилой застройки квартала, ограниченного улицами Орджоникидзе, Уссурийской, Вологодской, Суворова в Калининском районе городского округа город Уфа Республики Башкортостан от « \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2022 . № \_\_\_\_\_ заключили настоящий Договор о нижеследующем:

## 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему Договору Застройщик в целях комплексного развития территории жилой застройки квартала, ограниченного улицами Орджоникидзе, Уссурийской, Вологодской, Суворова в Калининском районе городского округа город Уфа Республики Башкортостан (местоположение и границы указаны в приложении № 1 к настоящему Договору), площадью 6,78 га (далее – территория комплексного развития), обязуется в установленные настоящим Договором сроки своими силами и за свой счет и (или) с привлечением других лиц и (или) средств других лиц в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации выполнить предусмотренные настоящим Договором обязательства, а Администрация обязуется создать предусмотренные настоящим Договором условия для выполнения Застройщиком своих обязательств.

Настоящий Договор заключен в отношении территории комплексного развития, местоположение, схема расположения границ и координаты которой указаны в приложении № 1 к настоящему Договору.

1.2. В границах территории комплексного развития расположены земельные участки, объекты капитального строительства, линейные объекты, перечень которых определен в приложении № 2 к настоящему Договору, включая перечень и содержание ограничений использования, обременений прав, сведений о зонах с особыми условиями использования территорий, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости.

Перечень, определенный в приложении №2 к настоящему Договору, является действительным на дату принятия постановления Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан от 02.12.2022 г. № 2032 «О комплексном развитии территории жилой застройки квартала, ограниченного улицами Орджоникидзе, Уссурийской, Вологодской, Суворова в Калининском районе городского округа город Уфа Республики Башкортостан».

## 2. ЦЕНА ПРАВА НА ЗАКЛЮЧЕНИЕ ДОГОВОРА

2.1. Ценой Договора является цена права на заключение Договора в соответствии с пунктом 2.2. Договора.

2.2. Застройщик производит оплату цены права на заключение договора о комплексном развитии территории, которая на момент подписания настоящего Договора определена протоколом результатов конкурса (указать реквизиты протокола) и составляет ( ) руб. Оплата производится на расчетный счет Администрации, указанный в разделе 9 настоящего договора.

2.3. Сумма внесенного Застройщиком для участия в конкурсе задатка в размере 5 947 346,69 (пять миллионов девятьсот сорок семь тысяч триста сорок шесть рублей 69 копеек) засчитывается в счет оплаты цены права на заключение настоящего Договора.

2.4. Оставшаяся сумма платежа за право заключения настоящего Договора составляет ( ) руб.

2.5. Перечисление оставшейся суммы платежа за право заключения настоящего Договора, указанной в пункте 2.4 настоящего Договора, производится Застройщиком в полном объеме не позднее 10 рабочих дней со дня заключения настоящего Договора на расчетный счет Администрации, указанный в разделе 9 Договора.

2.6. Днем исполнения обязательств Застройщика по оплате цены Договора считается дата зачисления денежных средств в размере, указанном в пункте 2.4 Договора, на счет, указанный в разделе 9 Договора.

В случае неисполнения Застройщиком обязательства по оплате цены права на заключение Договора в срок, установленный пунктом 2.5 Договора, Застройщик уплачивает неустойку в соответствии с пунктом 5.2 Договора.

### 3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. В рамках реализации настоящего Договора Застройщик обязуется обеспечить своими силами и за свой счет и (или) с привлечением других лиц и (или) средств других лиц осуществление всех мероприятий, необходимых для реализации настоящего Договора, в соответствии со сроками выполнения отдельных обязательств, установленных Графиком поэтапного освобождения земельных участков и расположенных на них объектах недвижимого имущества от прав третьих лиц и сноса (далее - График переселения и сноса), Графиком исполнения обязательств по строительству и вводу в эксплуатацию объектов (далее – График строительства), Графиком проведения работ по благоустройству территории комплексного развития (далее – График благоустройства), предусмотренных утвержденным проектом планировки территории, в том числе **Застройщик обязан:**

3.1.1. Осуществить финансирование работ в рамках реализации мероприятий по комплексному развитию территории, отнесенных к обязательствам Застройщика, в объеме не менее 3 086 123 703 (три миллиарда восемьдесят шесть миллионов сто двадцать три тысячи семьсот три) рубля.

3.1.2. Подготовить и представить в Администрацию на утверждение проект планировки территории (далее - ППТ) и проект межевания территории (далее - ПМТ) квартала, ограниченного улицами Орджоникидзе, Вологодской, Интернациональной и Сергея Вострецова в Калининском районе городского округа город Уфа Республики Башкортостан, согласованный с заинтересованными лицами в соответствии с выданным градостроительным заданием, обеспечить прохождение общественных обсуждений по ППТ и ПМТ и получение заключения о результатах общественных обсуждений в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности, муниципальными правовыми актами городского округа город Уфа Республики Башкортостан.

При разработке проекта планировки и межевания территории предусмотреть на территории комплексного развития:

1) строительство многоквартирных жилых домов с жилой площадью не более 42 000 кв.м;

2) реконструкцию в целях соблюдения обеспеченности населения объектами социальной инфраструктуры следующих объектов:

- МАДОУ детский сад № 263 по адресу: г. Уфа, ул. Интернациональная, 181/4, с увеличением проектной мощности с 279 мест до 350 мест;

- MAOY «Лицей № 58» по адресу: г. Уфа, ул. Суворова, 10, с увеличением проектной мощности с 600 до 1600 учащихся;

3) соотношение общей площади жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах, подлежащих строительству, в следующем размере:

- не менее 95% от общей площади объектов, подлежащих строительству, должна составлять площадь жилых помещений;

- не более 5% от общей площади объектов, подлежащих строительству, должна составлять площадь нежилых помещений, которые подлежат размещению на первых этажах многоквартирных домов.

Максимальный срок исполнения Застройщиком обязательства по подготовке проекта планировки и проекта межевания территории комплексного развития до стадии получения заключения межведомственной комиссии о положительном результате общественных обсуждений – не позднее 180 дней с момента вступления Договора в силу. В случае наличия замечаний Администрации к представленной на утверждение документации по планировке территории комплексного развития срок представления на утверждение доработанного проекта не может превышать 45 календарных дней с даты направления замечаний.

В границы подготовки ППТ и ПМТ возможно включение земельных участков (территорий), смежных с территорией комплексного развития, исключительно в целях выделения элементов планировочной структуры, при условии, что такие предложения не влекут за собой нарушение прав третьих лиц.

3.1.3. В течение 30 дней со дня утверждения ППТ и ПМТ постановлением Администрации направить в Администрацию в целях дальнейшего согласования График переселения и сноса по форме, указанной в приложении № 3 к настоящему Договору, предусматривающий освобождение земельных участков на территории комплексного развития для обеспечения строительства запланированных объектов.

Подписанный Сторонами График переселения и сноса является неотъемлемой частью Договора. Стороны вправе вносить изменения в График переселения и сноса на основании соглашения сторон.

3.1.4. В течение 30 дней со дня утверждения ППТ и ПМТ постановлением Администрации направить в Администрацию в целях дальнейшего согласования График строительства по форме, указанной в приложении № 4 к настоящему Договору, предусматривающий сроки строительства и ввода в эксплуатацию объектов капитального строительства на территории комплексного развития.

Подписанный Сторонами График строительства является неотъемлемой частью Договора. Стороны вправе вносить изменения в График строительства на основании соглашения сторон.

3.1.5. В течение 30 дней со дня утверждения ППТ и ПМТ постановлением Администрации направить в Администрацию в целях дальнейшего согласования График благоустройства по форме, указанной в приложении № 5 к настоящему Договору, предусматривающий элементы благоустройства, виды работ по благоустройству, последовательность и сроки выполнения конкретных видов работ.

Подписанный Сторонами График благоустройства является неотъемлемой частью Договора. Стороны вправе вносить изменения в График благоустройства на основании соглашения сторон.

3.1.6. Приобрести (создать) и передать безвозмездно в муниципальную собственность благоустроенные жилые помещения, отвечающие установленным действующим законодательством Российской Федерации требованиям и находящиеся в границах городского округа город Уфа Республики Башкортостан, для предоставления гражданам, выселяемым из жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма (договорам найма специализированного жилого помещения, договорам найма жилого помещения коммерческого использования), расположенных в границах территории комплексного развития, в соответствии с утвержденным Графиком переселения и сноса.

Для обеспечения переселения нанимателей из жилого помещения (в том числе комнаты), Застройщик обязуется предоставить в муниципальную собственность благоустроенные отдельные квартиры, общей и жилой площадью не меньше площади высвобождаемых жилых помещений (количество жилых комнат в предоставляемой квартире должно соответствовать количеству жилых комнат в переселяемом жилом помещении).

Обязательство считается исполненным (частично исполненным) с момента подписания Сторонами Акта о частичной реализации Договора, а также Договора безвозмездной передачи в муниципальную собственность жилых помещений для целей предоставления гражданам, выселяемым из жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма, с актом приема-передачи жилых помещений в муниципальную собственность.

3.1.7. В сроки, установленные Графиком переселения и сноса, обратиться в Администрацию с ходатайством об изъятии объектов недвижимого имущества, находящихся на территории комплексного развития, для муниципальных нужд в порядке, предусмотренном земельным законодательством Российской Федерации.

3.1.8. Уплатить возмещение собственникам жилых помещений в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу, за изымаемые для муниципальных нужд в соответствии с земельным законодательством земельные участки и расположенные на них объекты недвижимости. Условия и размер возмещения устанавливаются трехсторонним соглашением об изъятии такой недвижимости, заключаемым между Застройщиком, правообладателем земельных участков, находящихся в границах территории комплексного развития и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, и Администрацией.

В целях определения размера возмещения за изымаемые объекты недвижимости Застройщик выступает заказчиком работ по оценке изымаемых объектов недвижимости, а также заказчиком кадастровых работ в случае необходимости их проведения в целях изъятия для муниципальных нужд.

Застройщик направляет правообладателям изымаемых объектов недвижимости проекты соглашений об изъятии земельных участков и/или объектов недвижимости для муниципальных нужд в установленном

законодательством Российской Федерации порядке, не позднее 120 дней с даты принятия решения об изъятии.

В случае согласия собственника жилого помещения на предоставление взамен изымаемого другого жилого помещения, Застройщик вправе предоставить ему взамен освобождаемого жилого помещения другое жилое помещение с зачетом его стоимости при определении размера возмещения за освобождаемое жилое помещение в соответствии с требованиями статьи 32.1 Жилищного кодекса Российской Федерации и в сроки, установленные для выполнения обязательств утвержденным Графиком переселения и сноса.

Застройщик вправе осуществить приобретение у собственников прав на объекты недвижимости, находящиеся на территории комплексного развития, без использования процедуры выкупа для муниципальных нужд – на основании гражданско-правовых сделок (договоров купли-продажи, мены и пр.). Подобное приобретение засчитывается в качестве исполнения (частичного исполнения) обязательства.

Обязательство считается исполненным (частично исполненным) с момента подписания Сторонами Акта о частичной реализации Договора, акта о приобретении прав на жилые помещения с предоставлением правоустанавливающих документов, подтверждающих переход права собственности на жилые помещения и/или земельные участки к Администрации (в случае использования процедуры выкупа для муниципальных нужд), либо Застройщика (без использования процедуры выкупа для муниципальных нужд).

3.1.9. Осуществить в сроки, определенные в Графике переселения и сноса, за свой счет снос многоквартирных домов, указанных в приложении № 2 к настоящему Договору, а также иных объектов капитального строительства, указанных в приложении № 2 к настоящему Договору.

Перечень объектов инженерно-технического обеспечения, не подлежащих сносу, определяется в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории.

Не позднее, чем за семь рабочих дней до начала выполнения работ по сносу объекта капитального строительства, направить в Администрацию уведомление о планируемом сносе объекта капитального строительства. Не позднее, чем через семь рабочих дней после завершения сноса объекта капитального строительства, направить в Администрацию уведомление о завершении сноса объекта капитального строительства в соответствии с действующим градостроительным законодательством.

При осуществлении сноса объектов капитального строительства, линейных объектов необходимо предпринимать меры по недопущению прекращения услуг электро-, тепло-, газо-, водоснабжения и водоотведения населению городского округа город Уфа Республики Башкортостан, связанных с проведением таких работ.

В процессе сноса объектов капитального строительства, расположенных в границах территории комплексного развития, принять меры, направленные на предупреждение причинения вреда жизни или здоровью людей, имуществу

физических или юридических лиц, муниципальному имуществу, окружающей среде, предусмотреть устройство временных ограждений, подъездных путей, осуществить мероприятия по утилизации строительного мусора.

3.1.10. Осуществить за свой счет образование земельных участков из земельных участков, находящихся в границах территории комплексного развития, в соответствии с утвержденным проектом планировки и проектом межевания, а также проведение государственного кадастрового учета таких земельных участков.

3.1.11. Осуществить в границах территории комплексного развития строительство и ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории в сроки, предусмотренные утвержденным Графиком строительства.

Завершение каждого отдельного этапа, указанного в Графике строительства, подтверждается Актом о частичной реализации Договора, который подписывается уполномоченными представителями Сторон.

3.1.12. Осуществить в сроки, предусмотренные Графиком строительства, за свой счет в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории строительство и (или) реконструкцию объектов коммунальной, транспортной инфраструктур, необходимых для реализации решения о комплексном развитии территории, обязанность по осуществлению строительства и (или) реконструкции которых не возложена на третьих лиц в соответствии с требованиями действующего законодательства и заключенными соглашениями (договорами).

3.1.13. Не позднее 30 дней с даты ввода в эксплуатацию объектов капитального строительства, линейных объектов в полном объеме в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории безвозмездно передать объекты коммунальной, транспортной инфраструктур (в том числе сети водоснабжения и водоотведения, теплоснабжения, сети электроснабжения, ливневой канализации, системы освещения улично-дорожной сети) в собственность Администрации.

Заявление о государственной регистрации права муниципальной собственности на указанные объекты подается в орган регистрации прав Застройщиком, при этом осуществление государственной регистрации права собственности Застройщика на указанные объекты недвижимости не осуществляется, заявление о государственной регистрации права муниципальной собственности подается без доверенности.

3.1.14. В течение 2 лет с момента утверждения ППТ и ПМТ разработать и обеспечить получение положительного заключения государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий по реконструкции следующих объектов в целях обеспечения проектируемой жилой застройки объектами социальной инфраструктуры:

- МАДОУ детский сад № 263 по адресу: г. Уфа, ул. Интернациональная, 181/4, с увеличением проектной мощности с 279 мест до 350 мест;

- МАОУ «Лицей № 58» по адресу: г. Уфа, ул. Суворова, 10, с увеличением проектной мощности с 600 до 1600 учащихся.

В течение 10 дней после получения положительного заключения государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий на указанные объекты Застройщик безвозмездно передает проектно-сметную документацию в собственность Администрации.

3.1.15. Осуществить работы по благоустройству территории в сроки, установленные Графиком благоустройства.

3.1.16. В случае необходимости сноса существующих зеленых насаждений, находящихся в границах территории комплексного развития, получить порубочный билет и (или) разрешение на пересадку деревьев и кустарников в соответствии с требованиями муниципальных правовых актов городского округа город Уфа Республики Башкортостан.

3.1.17. Ежеквартально предоставлять Администрации отчет о ходе выполнения обязательств, предусмотренных настоящим Договором. Форма отчета утверждена в приложении № 6 к настоящему Договору.

3.1.18. Направлять в адрес Администрации для подписания Акт о частичной реализации Договора в течение 10 дней со дня выполнения отдельных этапов, предусмотренных Графиком переселения и сноса, Графиком строительства, Графиком благоустройства.

Застройщик обязан предоставлять Администрации беспрепятственный доступ на территорию комплексного развития для проверки информации, отраженной в Акте о частичной реализации Договора, а также предоставлять по запросу Администрации иную информацию, подтверждающую выполнение работ по соответствующему этапу.

3.1.19. При исполнении обязанностей по настоящему Договору Застройщик, как победитель конкурса на право заключения договора о комплексном развитии территории, обязуется соблюдать условия и обязательства, содержащиеся в конкурсных предложениях Застройщика и отраженные в протоколе о результатах конкурса на право заключения договора о комплексном развитии территории жилой застройки квартала, ограниченного улицами Орджоникидзе, Уссурийской, Вологодской, Суворова в Калининском районе городского округа город Уфа Республики Башкортостан от «    » 2022 г. № .

## **3.2. Застройщик вправе:**

3.2.1. Обращаться в Администрацию с заявлением о выдаче разрешения на использование земель и земельных участков, градостроительного плана земельного участка, о предоставлении земельных участков без проведения торгов в соответствии с земельным законодательством для строительства в границах территории комплексного развития, о выдаче разрешения на строительство.

3.2.2. Привлекать к исполнению настоящего Договора иное лицо (лиц) с возложением на него обязательств по выполнению определенного вида или отдельных этапов работ либо по финансированию затрат, связанных с исполнением настоящего Договора. За действия (бездействие) привлеченного



лица (лиц) Застройщик отвечает, как за свои собственные действия (бездействие).

3.2.3. Передать предоставленный Застройщику для целей комплексного развития территории земельный участок или его часть в субаренду привлеченному к исполнению настоящего Договора в соответствии с действующим законодательством, пунктом 3.2.2 настоящего Договора лицу или лицам без согласия арендодателя такого земельного участка на срок, не превышающий срок его аренды.

Застройщик не вправе уступать принадлежащее ему право аренды земельного участка, предоставленного для целей комплексного развития территории.

Застройщик не вправе передавать арендные права на земельный участок в границах территории комплексного развития в залог без письменного согласия Администрации.

3.2.4. В целях реализации утвержденной документации по планировке территории осуществлять за свой счет в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации приобретение прав на объекты недвижимого имущества, расположенные в границах территории комплексного развития и не подлежащие изъятию для муниципальных нужд в соответствии с градостроительным, земельным законодательством Российской Федерации.

3.2.5. В одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случае отказа или уклонения Администрации от исполнения обязательств, предусмотренных пунктами 3.3.1, 3.3.4, 3.3.5 настоящего Договора.

Отказ Застройщика от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном абзацем первым настоящего пункта Договора, влечет прекращение права аренды земельного участка, предоставленного Застройщику для целей комплексного развития территории в соответствии с пунктом 3.3.5 настоящего Договора, а также прекращение субаренды земельного участка в случае предоставления его или его части в субаренду в соответствии с частью 12 статьи 68 ГрК РФ, пунктом 3.2.3 настоящего Договора.

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

### **3.3. Администрация обязана:**

3.3.1. В течение 20 рабочих дней с момента исполнения Застройщиком обязательства, предусмотренного пунктом 3.1.2 настоящего Договора, утвердить проект планировки и проект межевания территории в установленном законодательством порядке.

3.3.2. В течение 30 дней со дня получения от Застройщика графиков, предусмотренных пунктами 3.1.3 – 3.1.5 настоящего Договора, согласовать указанные графики в случае их соответствия требованиям действующего законодательства, проекту планировки, проекту межевания, в том числе

представленные Застройщиком сроки выполнения обязательств в соответствии с этапами и очередностью реализации решения о комплексном развитии территории.

В случае несоответствия информации, указанной в соответствующих графиках, требованиям действующего законодательства, проекту планировки, проекту межевания, график подлежит возврату Застройщику на доработку с указанием выявленных замечаний (возражений).

Срок доработки Застройщиком выявленных замечаний (возражений) не может превышать 10 календарных дней с даты уведомления Застройщика о возврате информации на доработку.

3.3.3. В случае отсутствия оснований для возвращения ходатайства Застройщика или отказа в удовлетворении ходатайства об изъятии принять решение об изъятии для муниципальных нужд в целях комплексного развития территории земельных участков и расположенных на них объектов недвижимого имущества не позднее 120 дней после направления Застройщиком в адрес Администрации соответствующего ходатайства в соответствии с пунктом 3.1.7 настоящего Договора.

В случае, если на момент истечения 120-дневного срока с момента направления Застройщиком в адрес Администрации ходатайства об изъятии не истек срок, предусмотренный частями 11, 12 статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации, решение об изъятии для муниципальных нужд принимается после истечения срока для подачи заявления на получение разрешения на строительство, снос или реконструкцию аварийного дома, либо после получения согласия собственников жилых помещений на изъятие.

3.3.4. Предоставить Застройщику в аренду без проведения торгов в соответствии с земельным законодательством земельные участки, необремененные правами третьих лиц, в целях строительства объектов капитального строительства в соответствии с утвержденным ППТ и ПМТ в случае выполнения Застройщиком обязательств, предусмотренных пунктами 3.1.2, 3.1.6, 3.1.8 настоящего Договора, с учетом сроков, установленных Графиком переселения и сноса, Графиком строительства.

3.3.5. Обеспечить выдачу разрешений на использование земель и земельных участков, градостроительных планов земельных участков и разрешений на строительство объектов капитального строительства на территории комплексного развития в соответствии с требованиями действующего законодательства.

3.3.6. Выполнить необходимые действия по оформлению в муниципальную собственность жилых помещений, передаваемых Застройщиком Администрации во исполнение обязательств, предусмотренных пункта 3.1.6 настоящего Договора, а также по выселению нанимателей из жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма жилого помещения, в составе многоквартирных домов, подлежащих сносу, с расторжением таких договоров в установленном законом порядке.

Срок исполнения обязательства составляет 120 дней с даты подписания документов, подтверждающих передачу в муниципальную собственность жилых помещений для предоставления по договору социального найма.

В случае обращения в суд с иском о выселении нанимателей из жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма срок исполнения обязательства составляет 30 дней с момента вступления в законную силу решения суда о выселении.

3.3.7. В течение 10 дней с даты регистрации муниципальной собственности на жилые помещения, предоставляемые Застройщиком для переселения нанимателей в соответствии с пунктом 3.1.6 настоящего Договора, принять решение о предоставлении жилого помещения нанимателям из признанных аварийными жилых помещений, находящихся на территории комплексного развития, по договору социального найма.

3.3.8. Не позднее 10 дней с даты принятия решения о предоставлении жилых помещений по договорам социального найма обеспечить заключение договоров социального найма с нанимателями из признанных аварийными жилых помещений, находящихся на территории комплексного развития.

3.3.9. Не позднее 10 дней с даты заключения Договора предъявить к собственникам помещений в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу, требование об их сносе или реконструкции и установить срок не более 6 месяцев для подачи заявления на получение разрешения на строительство, снос или реконструкцию соответствующего дома, если такое требование не было предъявлено до заключения настоящего договора.

Изъятие земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, признанный аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, и жилых помещений в таком доме до истечения срока, предоставленного для подачи заявления на получение разрешения на строительство, снос или реконструкцию аварийного дома, допускается только с согласия собственника.

3.3.10. В случае незаключения соглашения с правообладателем объектов недвижимости, подлежащих изъятию для муниципальных нужд, в течении одного месяца со дня ознакомления с проектом соответствующего соглашения обратиться в суд с иском о принудительном изъятии для муниципальных нужд соответствующих объектов недвижимости в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

3.3.11. В течение 30 дней с момента поступления в Администрацию Акта о частичной реализации Договора подписать направленный Застройщиком Акт или направить мотивированный отказ от подписания Акта после рассмотрения представленных Застройщиком правоустанавливающих и иных документов в подтверждение исполнения обязательств.

В целях проверки информации, отраженной Застройщиком в соответствующем Акте, Администрация осуществляет выезд на территорию комплексного развития и ее осмотр на наличие оснований для принятия

осуществленных Застройщиком работ и подписания Акта о частичной реализации Договора.

3.3.12. Исполнение обязательств, предусмотренных пунктами 3.3.6 – 3.3.10, осуществляется поэтапно в соответствии с подписанным сторонами Графиком переселения и сноса.

#### **3.4. Администрация вправе:**

3.4.1. В одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Застройщиком обязательств, предусмотренных пунктами 3.1.2, 3.1.6, 3.1.8, 3.1.11, 3.1.13 настоящего Договора.

3.4.2. В одностороннем порядке досрочно отказаться от договора аренды земельного участка, предоставленного для целей комплексного развития территории, при наступлении обстоятельств, указанных в пункте 3.4.1 настоящего Договора в порядке, установленном пунктом 4.6 настоящего Договора.

3.4.3. Запрашивать у Застройщика информацию и документы, необходимые для осуществления контроля выполнения условий Договора, в том числе сроков исполнения обязательств, указанных в разделе 3.1 главы 3 настоящего Договора.

3.4.4. Требовать от Застройщика устранения выявленных нарушений выполнения обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

### **4. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ИЗМЕНЕНИЕ, ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА**

4.1. Срок реализации Договора составляет семь лет с момента его заключения. Окончание срока действия Договора не влечет прекращение обязательств Сторон, не освобождает Стороны от ответственности за нарушения, если таковые имели место при исполнении условий настоящего Договора.

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

До вступления Договора в законную силу любые действия Сторон, направленные на выполнение условий Договора, осуществляются ими на свой риск и под свою ответственность.

4.2. Сторона, являющаяся должником в соответствующем обязательстве, вправе исполнить обязательство до истечения указанного в нем предельного срока исполнения.

4.3. В случае отказа граждан от переселения в жилые помещения, переданные в муниципальную собственность Застройщиком в соответствии с пунктом 3.1.6 настоящего Договора, несогласия с решением об изъятии объекта недвижимого имущества или недостижения соглашения о размере возмещения, недостижения соглашения о размере возмещения по договорам, предусматривающим переход прав на жилые помещения, наличия судебных споров, связанных с реализацией условий настоящего Договора, срок

исполнения обязательств, предусмотренных пунктами 3.1.6, 3.1.8, 3.1.9, 3.3.7 - 3.3.11 настоящего Договора, продляется на период времени, равный времени производства в судебных органах по судебным спорам с указанным в настоящем пункте предметом, до момента вступления судебного акта в законную силу (период времени рассчитывается месяцами; в случае, если в одном периоде времени ведется несколько производств в судах, продление осуществляется на общий срок производств, идущих одновременно, без сложения отдельных сроков).

Продление срока исполнения вышеназванных обязательств не влечет продления общего срока Договора, установленного в пункте 4.1.

4.4. Изменение условий настоящего Договора осуществляется посредством заключения сторонами дополнительного соглашения к Договору.

Изменение существенных условий настоящего Договора в период его действия по соглашению сторон не допускается, если иное не установлено действующим законодательством, настоящим Договором.

4.5. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон. Обязательства считаются прекращенными с момента заключения соглашения Сторон о расторжении договора.

4.6. Настоящий Договор может быть расторгнут досрочно в одностороннем (внесудебном) порядке:

1) по инициативе Застройщика в случае отказа или уклонения Администрации от исполнения обязательств, предусмотренных пунктами 3.3.1, 3.3.3, 3.3.4 настоящего Договора;

2) по инициативе Администрации в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Застройщиком обязательств, предусмотренных пунктами 3.1.2, 3.1.6, 3.1.8, 3.1.11, 3.1.13 настоящего Договора.

4.6.1. В течение 10 дней с момента возникновения обстоятельств, послуживших основанием для отказа от Договора, Сторона – инициатор расторжения настоящего Договора направляет другой Стороне настоящего Договора уведомление об отказе с указанием причины отказа от исполнения Договора нарочно под роспись или заказным письмом с уведомлением о вручении. Договор считается расторгнутым с момента получения другой Стороной уведомления об отказе от исполнения Договора.

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

4.6.3. В случае одностороннего отказа Администрации от Договора в соответствии с пунктом 4.6 Договора Администрация вправе требовать от Застройщика возмещения убытков, причиненных неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств Застройщиком, и расторжения договоров аренды земельных участков, предоставленных по настоящему Договору в аренду без проведения торгов.

4.6.4. Отказ Застройщика от исполнения Договора в соответствии с пунктом 4.6 Договора влечет прекращение права аренды земельных участков, предоставленных для целей комплексного развития территории, а также

прекращение субаренды земельных участков в случае их предоставления в субаренду в соответствии с пунктом 3.2.3 Договора.

4.6.5. Изменение сведений об объектах недвижимости, ограничениях использования, обременениях прав, сведениях о зонах с особыми условиями использования территорий, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости вследствие совершения сделок либо наступления иных юридических фактов относительно указанного в приложении № 2 к настоящему Договору перечня не является основанием для расторжения договора или возмещения убытков.

## **5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН И РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ**

5.1. За неисполнение и (или) ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

5.2. В случае нарушения Застройщиком сроков, предусмотренных пунктами 2.5, 3.1.2, 3.1.6, 3.1.8, 3.1.9, 3.1.11 – 3.1.15, 3.1.17, 4.1 настоящего Договора, Застройщик уплачивает Администрации неустойку (пеню) в размере 0,1% от цены права на заключение Договора, предусмотренной разделом 2 настоящего Договора, за каждый день просрочки исполнения каждого обязательства, начиная со дня, следующего после дня истечения сроков, установленных соответствующими пунктами настоящего Договора и приложений, являющихся неотъемлемой частью Договора, до момента полного исполнения соответствующих обязательств по настоящему Договору или до даты расторжения настоящего Договора в установленном законом порядке, в течение 10 рабочих дней с даты получения уведомления об уплате неустойки (пени), а также возмещает причиненные убытки в полном размере сверх штрафа.

В случае осуществления Застройщиком строительства на территории жилой застройки с нарушением норм градостроительного законодательства, в том числе без выданного в установленном законом порядке разрешения на строительство, Застройщик несет административную ответственность, предусмотренную Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях.

5.3. Споры, возникающие при исполнении настоящего Договора, Стороны разрешаются путем переговоров.

Срок досудебного урегулирования сторонами спора (рассмотрения претензий, в том числе об уплате неустойки (пени) составляет 30 дней со дня получения претензии (требования).

5.4. При недостижении согласия споры подлежат рассмотрению в Арбитражном суде Республики Башкортостан.

## **6. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ**

6.1. Ни одна из Сторон настоящего Договора не несет ответственности перед другой Стороной за неисполнение обязательств, обусловленное обстоятельствами, возникшими помимо воли и желания Сторон и которые нельзя предвидеть или предотвратить (непреодолимая сила), включая аварии, массовые беспорядки, военные действия, эпидемии, блокаду, пожары, землетрясения, наводнения и другие стихийные бедствия. Документ, выданный соответствующим компетентным органом, является достаточным подтверждением наличия и продолжительности действия непреодолимой силы.

6.2. Сторона, которая не исполняет свои обязательства вследствие действия непреодолимой силы, должна немедленно известить другую сторону о наступлении указанных обстоятельств и их влиянии на исполнение обязательств по Договору.

## **7. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

7.1. Вопросы, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются действующим законодательством Российской Федерации, законодательством Республики Башкортостан, муниципальными правовыми актами.

7.2. Любое уведомление, направленное Сторонами друг другу по настоящему Договору, должно быть совершено в письменной форме. Указанное уведомление считается направленным надлежащим образом, если оно доставлено адресату нарочно под роспись либо заказным письмом с уведомлением о вручении.

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.

7.4. Настоящий Договор, в соответствии с Правилами проведения торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 04.05.2021 № 701, составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один экземпляр находится у Застройщика, два – у Администрации.

## **8. ДОКУМЕНТЫ, ЯВЛЯЮЩИЕСЯ НЕОТЪЕМЛЕМОЙ ЧАСТЬЮ ДОГОВОРА**

8.1 Приложение № 1 - Графическое описание местоположения границ территории жилой застройки и перечень координат характерных точек границ территории комплексного развития.

8.2 Приложение № 2 - Сведения о земельных участках, объектах капитального строительства, находящихся в границах территории

комплексного развития, включая перечень и содержание ограничений использования, обременений прав, сведений о зонах с особыми условиями использования территорий, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости; Перечень жилых помещений, расположенных в многоквартирных домах, находящихся на территории комплексного развития.

8.3 Приложение № 3 - График поэтапного освобождения земельных участков и расположенных на них объектах недвижимого имущества от прав третьих лиц и сноса.

8.4 Приложение № 4 - График исполнения обязательств по строительству и вводу в эксплуатацию объектов.

8.5 Приложение № 5 - График проведения работ по благоустройству территории комплексного развития.

8.6 Приложение № 6 – Форма отчета Застройщика по реализации мероприятий, предусмотренных договором.

## 9. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Администрация	Застройщик
<p>Администрация городского округа город Уфа Республики Башкортостан 450098, г. Уфа, проспект Октября, 120 Телефон: (347) 279-05-23 Реквизиты для оплаты: Получатель платежа: УФК по Республике Башкортостан (Администрация городского округа город Уфа Республики Башкортостан) _____ Банк: Отделение-НБ Республика Башкортостан Банка России//УФК по Республике Башкортостан г. Уфа Счет: 03100643000000010100 Счет (ЕКС): 40102810045370000067 ИНН 0276097173, КПП 027601001 БИК: 018073401 КБК: 70611109044045500120 ОКТМО: 80701000 ОГРН: 1050204343474 л/сч: 04013046520</p> <p>Заместитель главы Администрации городского округа город Уфа</p>	<p>_____</p> <p>Адрес: _____</p> <p>ИНН _____</p> <p>р/с _____</p> <p>в _____</p> <p>к/счет _____</p> <p>БИК _____</p> <p>Телефон: _____</p> <p>E-mail: _____</p> <p>Руководитель юридического лица (представитель)</p> <p>_____ Ф.И.О.</p> <p>подпись</p>



Республики Башкортостан

Ф.И.О.

\_\_\_\_\_

подпись