Приложение 2

Проект

ДОГОВОР

о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса

г. Красноярск от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2015 года

Администрация города Красноярска, именуемая в дальнейшем «Администрация», в лице заместителя Главы города – руководителя департамента градостроительства Зуевского Михаила Федоровича, действующего на основании Положения о департаменте градостроительства администрации города, утвержденного распоряжением администрации города от 17.08.2010 № 114-р, с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны, вместе именуемые в дальнейшем «Стороны», в соответствии с протоколом об итогах аукциона на право заключения договора о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса (далее – аукцион) от \_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_ (далее – протокол об итогах аукциона) заключили настоящий договор о нижеследующем (далее – Договор):

I. Предмет Договора

1.1. Предметом настоящего Договора является комплексное освоение территории в целях строительства в минимально требуемом объеме жилых помещений в многоквартирных домах, технико-экономические показатели и параметры которых соответствуют условиям отнесения жилых помещений к жилью экономического класса, установленным приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 05.05.2014 № 223/пр «Об утверждении условий отнесения жилых помещений к жилью экономического класса» (далее – жилье экономического класса), в 10-м микрорайоне жилого района Солонцы-2 Центрального района г. Красноярска на земельном участке из земель населенных пунктов с кадастровым номером 24:50:0300298:26 площадью 255 197 кв. м с разрешенным использованием – строительство многоэтажных жилых домов с инженерным обеспечением.

1.2. Условия использования земельного участка определяются договором аренды земельного участка с кадастровым номером 24:50:0300298:26, заключаемым одновременно с настоящим Договором.

1.3. Комплексное освоение территории включает в себя:

1.3.1. Образование земельных участков в границах территории в соответствии с проектом межевания жилого района Солонцы-2, утвержденным постановлением администрации города от 21.10.2011 № 482 «Об утверждении проекта планировки и межевания жилого района Солонцы-2» (далее – постановление от 21.10.2011 № 482).

1.3.2. Строительство на земельных участках в минимально требуемом объеме, предусмотренном пунктом 1.4.1 настоящего Договора, жилья экономического класса в соответствии с параметрами разрешенного строительства, указанными в извещении о проведении аукциона, подлежащего передаче и (или) продаже в порядке и в сроки, предусмотренные пунктами 5.1–5.4 настоящего Договора.

1.3.3. Строительство на образованных земельных участках объектов инженерной инфраструктуры в сфере электро-, тепло-, водоснабжения, водоотведения и очистки сточных вод, объектов благоустройства территорий общего пользования в соответствии с документацией по планировке территории, утвержденной постановлением от 21.10.2011 № 482.

1.3.4. Строительство иных, не указанных в пунктах 1.3.2, 1.3.3 настоящего Договора, объектов в соответствии с документацией по планировке территории, утвержденной постановлением от 21.10.2011 № 482.

1.3.5. Обеспечение мероприятий по благоустройству земельного участка, в том числе озеленению.

1.4. Основные требования к параметрам и характеристикам планируемого развития территории земельного участка:

1.4.1.  Минимальная общая площадь жилых помещений, соответствующих условиям отнесения к жилью экономического класса и подлежащих продаже или передаче на условиях, предусмотренных настоящим Договором, право на заключение которого является предметом аукциона, составляет 274 070 кв. м без учета встроенных помещений в соответствии с документацией по планировке территории, утвержденной постановлением от 21.10.2011 № 482.

1.4.2. Параметры жилых помещений экономического класса в многоквартирном доме должны удовлетворять следующим условиям:

1.4.2.1. Общая площадь жилого помещения должна составлять не более 100 кв. м.

1.4.2.2. Класс энергосбережения – не ниже «В» (высокий).

1.4.2.3. Должна быть выполнена внутренняя отделка жилых помещений, пригодных для проживания.

1.4.2.4. Должно быть установлено инженерное оборудование, в том числе в целях поквартирного учета водопотребления, теплопотребления, электропотребления.

1.4.2.5. Обеспеченность объектами социального и коммунально-бытового назначения, инженерно-технического обеспечения и территориальная доступность к таким объектам предусмотрены в соответствии с СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

1.4.2.6. Условия для полноценной жизнедеятельности инвалидов и иных маломобильных групп населения – с учетом требований, установленных законодательством Российской Федерации.

1.4.2.7. Минимальная отделка помещений, состав и характеристики инженерного оборудования должны отвечать следующим требованиям:

1.4.2.7.1. Внутренняя отделка жилых помещений многоквартирных жилых домов:

1) жилые комнаты, коридоры, холлы:

потолки окрашены;

стены оклеены обоями;

покрытие полов – линолеум;

плинтусы деревянные;

2) ванные комнаты, санузлы:

потолки окрашены;

стены окрашены масляной краской и (или) облицованы керамической плиткой;

покрытие полов – керамическая плитка;

плинтусы из керамической плитки;

3) кухни, кладовые:

потолки окрашены;

стены окрашены и (или) облицованы керамической плиткой;

покрытие полов – линолеум;

плинтусы деревянные.

1.4.2.7.2. Внутренняя отделка помещений общего пользования (тамбуров, лестничных клеток, коридоров, лифтовых холлов, помещений мусоропровода) многоквартирных жилых домов:

1) холодные тамбуры входов, мусорокамеры, помещения мусоропроводов:

потолки – масляная окраска;

стены – масляная окраска;

покрытие полов – керамическая плитка;

плинтусы из керамической плитки;

2) лестничные клетки, теплые тамбуры входов:

потолки окрашены;

стены окрашены;

покрытие полов – керамическая плитка;

плинтусы из керамической плитки;

3) коридоры, лифтовые холлы, приквартирные тамбуры:

потолки окрашены;

стены окрашены;

покрытие полов – керамическая плитка;

плинтусы из керамической плитки.

1.4.2.7.3. Основные характеристики и минимальные требования к столярным изделиям и сантехническому оборудованию:

окна – оконные блоки с одно- или двухкамерным стеклопакетом (по теплотехническим требованиям);

подоконные плиты деревянные или пластиковые;

двери входные (в квартиры) деревянные со сплошным заполнением или металлические;

двери внутренние глухие или остекленные;

обязательно наличие установленных сантехнических приборов –унитазов, умывальников, кухонных моек и ванн.

1.4.2.7.4. Состав инженерного обеспечения многоквартирных жилых зданий: хозяйственно-питьевое, противопожарное и горячее водоснабжение, канализация и водостоки; отопление, вентиляция, противодымная защита, электроосвещение, силовое электрооборудование, телефонизация, радиофикация, телевизионные антенны и звонковая сигнализация; кабельное телевидение и широкополосный доступ в информационно-телекоммуникационную сеть Интернет; автоматическая пожарная сигнализация, система оповещения и управления эвакуацией при пожаре, лифты для транспортирования пожарных подразделений и средства спасения людей в соответствии с требованиями нормативных документов.

1.4.2.7.5. Строительные и отделочные материалы, а также материалы, используемые в строительстве должны быть разрешены к применению органами и учреждениями государственной санитарно-эпидемиологической службы.

1.4.2.7.6. Концентрация вредных веществ в воздухе жилого помещения не должна превышать предельно допустимую концентрацию для атмосферного воздуха населенных мест.

1.4.2.7.7. Уровень напряженности электростатического поля на поверхности строительных и отделочных материалов не должен превышать 15 кВ/м (при относительной влажности воздуха 30–60%).

1.4.3. Рациональный расход энергетических ресурсов с учетом требований, установленных нормативными документами в сфере применения требований энергетической эффективности.

1.4.4. Показатели санитарно-эпидемиологических требований не ниже установленных нормативными документами в сфере санитарно-эпидемиологического благополучия населения.

В случае если в период действия настоящего Договора в результате проведенных инженерно-геологических изысканий, определения или расширения санитарно-защитных зон предприятий различных категорий опасности, возникновения условий техногенного характера, а также иных обстоятельств объективного характера возникнут ограничения по использованию земельного участка, препятствующие выполнению Застройщиком установленных настоящим пунктом Договора требований, указанные требования могут быть уточнены Администрацией на основе предоставленных Застройщиком обосновывающих документов путем заключения дополнительного соглашения к настоящему Договору, что не будет являться изменением условий аукциона.

В случае если в период действия настоящего Договора будут установлены иные условия отнесения жилых помещений к жилью экономического класса, Застройщик обеспечивает осуществление архитектурно-строительного проектирования и строительства жилья экономического класса в соответствии с условиями, указанными в настоящем Договоре.

1.5. Администрация подтверждает, что на дату заключения нас-тоящего Договора на передаваемый земельный участок не зарегистрированы права третьих лиц, земельный участок не заложен, в споре и под арестом не состоит.

Существующие ограничения использования земельного участка указаны в кадастровом паспорте земельного участка.

II. Срок действия Договора

2.1. Настоящий Договор считается заключенным и вступает в силу с даты его подписания.

2.2. Договор действует в течение 5 лет до полного исполнения Сторонами обязательств, возложенных на них настоящим Договором.

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

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

III. Порядок и сроки комплексного освоения территории

3.1. Комплексное освоение территории осуществляется в следующем порядке и следующие сроки:

3.1.1. Обеспечение строительства на образованных земельных участках в минимально требуемом объеме жилья экономического класса в соответствии с параметрами, указанными в извещении о проведении аукциона и настоящим Договором, до 01.07.2017.

3.1.2. Обеспечение строительства и ввода в эксплуатацию объектов инженерной инфраструктуры, указанных в пункте 1.3.3 настоящего Договора, в порядке, установленном постановлением Правительства Российской Федерации от 05.05.2014 № 404 «О некоторых вопросах реализации программы «Жилье для российской семьи» в рамках государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» (далее – постановление Правительства РФ от 05.05.2014 № 404), до 01.07.2017.

3.1.3. Обеспечение строительства иных объектов, объектов благоустройства территорий общего пользования, предусмотренных документацией по планировке территории в границах земельного участка, до 01.07.2017.

3.1.4. Обеспечение проведения мероприятий по благоустройству земельного участка, в том числе озеленению, до 01.07.2017.

Датой окончания строительства на земельных участках является дата выдачи в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию последнего из объектов жилого и (или) иного назначения, объектов инженерной инфраструктуры, объектов благоустройства территорий общего пользования, предусмотренных документацией по планировке территории в границах земельного участка.

IV. Оплата по Договору

4.1. Взимание платы по настоящему Договору Сторонами не предусмотрено.

4.2. Размер платы за временное владение и пользование земельным участком предусматривается Сторонами в договоре аренды, заключаемом Сторонами одновременно с настоящим Договором.

V. Порядок продажи и передачи жилья экономического класса

5.1. Застройщик обязуется продать указанную в пункте 1.4.1 настоящего Договора минимальную общую площадь жилых помещений, построенных или строящихся на земельном участке и соответствующих условиям отнесения к жилью экономического класса, указанным в настоящем Договоре, гражданам, имеющим право на приобретение жилья экономического класса, либо органам государственной власти, органам местного самоуправления по цене, не превышающей цены, указанной в протоколе об итогах аукциона.

5.2. Граждане, имеющие право на приобретение жилья экономического класса, построенного или строящегося на земельном участке, и согласившиеся приобрести жилье экономического класса на условиях, установленных протоколом об итогах аукциона, а также органы государственной власти, органы местного самоуправления вправе обратиться к лицу, заключившему настоящий Договор, для заключения договоров участия в долевом строительстве многоквартирных домов в отношении объектов долевого строительства, относящихся к жилью экономического класса, или договоров купли-продажи жилья экономического класса.

5.3. Максимальная цена договора купли-продажи жилья экономического класса или договора участия в долевом строительстве жилья экономического класса в расчете на один квадратный метр общей площади жилого помещения в целях продажи или передачи такого жилья по данным договорам гражданам, включенным в списки граждан, имеющих право на приобретение жилья экономического класса, построенного или строящегося на земельном участке, и согласившимся приобрести жилье экономического класса на условиях, установленных протоколом об итогах аукциона, либо органам государственной власти и органам местного самоуправления указана в протоколе об итогах аукциона и составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей.

Максимальная цена одного квадратного метра жилья экономического класса установлена постановлением Правительства РФ от 05.05.2014 № 404 и составляет 35 000 (тридцать пять тысяч) рублей.

5.4. В случае если граждане, имеющие право на приобретение жилья экономического класса, построенного или строящегося на земельном участке, и согласившиеся приобрести жилье экономического класса на условиях, установленных протоколом об итогах аукциона, а также органы государственной власти, органы местного самоуправления не воспользуются правом на приобретение жилья экономического класса, Застройщик по истечении 6 месяцев с даты ввода в эксплуатацию многоквартирного дома, в котором расположены жилые помещения, относящиеся к жилью экономического класса, вправе продать жилье экономического класса любому лицу без ограничения его цены, указанной в протоколе об итогах аукциона.

VI. Права и обязанности Сторон

6.1. Администрация обязуется:

6.1.1. Обеспечить передачу земельного участка Застройщику.

6.1.2. Предоставить в соответствии с земельным законодательством Застройщику земельные участки, образованные из земельного участка в соответствии с утвержденным проектом межевания территории и необходимые Застройщику для исполнения обязательств по настоящему Договору, в аренду без проведения торгов.

6.1.3. Заключить дополнительное соглашение к настоящему Договору, содержащее график осуществления мероприятий по освоению территории, в том числе по строительству и вводу в эксплуатацию многоквартирных домов, указанных в [пункте 1](file:///C%3A/Users/pazenkoiv/Desktop/%D0%96%D0%B8%D0%BB%D1%8C%D0%B5%20%D0%B4%D0%BB%D1%8F%20%D1%80%D0%BE%D1%81%D1%81%D0%B8%D0%B9%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B9%20%D1%81%D0%B5%D0%BC%D1%8C%D0%B8/%D0%98%D0%B7%D0%B2%D0%B5%D1%89%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5%20%D0%BE%D0%B1%20%D0%B0%D1%83%D0%BA%D1%86%D0%B8%D0%BE%D0%BD%D0%B5%20%D0%A1%D0%BE%D0%BB%D0%BE%D0%BD%D1%86%D1%8B-2.docx#Par55).4.1 настоящего Договора, в отношении каждого мероприятия с указанием сроков начала и окончания выполнения соответствующих работ.

6.1.4. Обеспечить размещение на официальном сайте администрации города Красноярска ([www.admkrsk.ru](http://www.admkrsk.ru/)) и на официальном сайте Красноярского края (www.krskstate.ru) указанных в пункте 6.2.11 настоящего Договора информации и проектов договоров в течение 3 рабочих дней с даты предоставления Застройщиком указанной информации и проектов договоров о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса.

6.1.5. Соблюдать законодательство Российской Федерации при проведении проверок, а также права и законные интересы лица, заключившего настоящий Договор, не требовать от лица, заключившего настоящий Договор, предоставления документов и сведений, не относящихся к предмету проверки.

6.2. Застройщик обязуется:

6.2.1. Принять земельный участок по акту приема-передачи.

6.2.2. Использовать земельный участок в соответствии с целями, указанными в пунктах 1.1, 1.3–1.3.5 настоящего Договора.

6.2.3. Осуществить на земельном участке или на земельных участках, образованных в соответствии с утвержденным проектом межевания территории, мероприятия по благоустройству, в том числе озеленению, в установленный настоящим Договором срок.

6.2.4. Осуществить образование земельных участков из земельного участка в соответствии с утвержденным проектом межевания территории, в том числе обеспечить за свой счет выполнение в отношении таких земельных участков в соответствии с требованиями, установленными Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов, содержащих необходимые для осуществления государственного кадастрового учета сведения о таких земельных участках, и обратиться с заявлением об осуществлении государственного кадастрового учета таких земельных участков.

Передать в Администрацию кадастровые паспорта образованных земельных участков в течение 14 календарных дней после проведения кадастрового учета.

6.2.5. Обеспечить строительство на земельном участке или на земельных участках, образованных из земельного участка, объектов инженерной инфраструктуры в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории и в порядке, установленном постановлением Правительства РФ от 05.05.2014 № 404, а также ввод указанных объектов в эксплуатацию.

Максимальные сроки выполнения этого обязательства установлены настоящим Договором.

6.2.6. Обеспечить строительство многоквартирных домов при условии, что все жилые помещения в многоквартирных домах либо определенный в пункте 1.4.1 настоящего Договора их минимальный объем соответствуют условиям отнесения к жилью экономического класса и подлежат передаче или продаже по договорам участия в долевом строительстве жилья экономического класса, договорам купли-продажи жилья экономического класса гражданам, имеющим право на приобретение жилья экономического класса.

Максимальные сроки выполнения этого обязательства установлены настоящим Договором.

6.2.7. Обеспечить строительство иных, не указанных в пунктах [6.2.5](#Par54), 6.2.6 настоящего Договора объектов в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории.

Максимальные сроки выполнения этого обязательства установлены настоящим Договором.

6.2.8. Заключить в сроки, предусмотренные [частью 10 статьи 46.5](file:///C%3A/Users/pazenkoiv/Desktop/%D0%96%D0%B8%D0%BB%D1%8C%D0%B5%20%D0%B4%D0%BB%D1%8F%20%D1%80%D0%BE%D1%81%D1%81%D0%B8%D0%B9%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B9%20%D1%81%D0%B5%D0%BC%D1%8C%D0%B8/%D0%98%D0%B7%D0%B2%D0%B5%D1%89%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5%20%D0%BE%D0%B1%20%D0%B0%D1%83%D0%BA%D1%86%D0%B8%D0%BE%D0%BD%D0%B5%20%D0%A1%D0%BE%D0%BB%D0%BE%D0%BD%D1%86%D1%8B-2.docx#Par31) Градостроительного кодекса Российской Федерации, с гражданами, имеющими право на приобретение жилья экономического класса, либо с органами государственной власти, органами местного самоуправления договоры участия в долевом строительстве жилья экономического класса, договоры купли-продажи жилья экономического класса в отношении указанных в [пункте](file:///C%3A/Users/pazenkoiv/Desktop/%D0%96%D0%B8%D0%BB%D1%8C%D0%B5%20%D0%B4%D0%BB%D1%8F%20%D1%80%D0%BE%D1%81%D1%81%D0%B8%D0%B9%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B9%20%D1%81%D0%B5%D0%BC%D1%8C%D0%B8/%D0%98%D0%B7%D0%B2%D0%B5%D1%89%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5%20%D0%BE%D0%B1%20%D0%B0%D1%83%D0%BA%D1%86%D0%B8%D0%BE%D0%BD%D0%B5%20%D0%A1%D0%BE%D0%BB%D0%BE%D0%BD%D1%86%D1%8B-2.docx#Par55) 6.2.6 настоящего Договора жилых помещений по цене за один квадратный метр общей площади жилого помещения, не превышающей цены, указанной в протоколе о результатах аукциона на право заключения Договора, либо в случаях, предусмотренных [частями 24](file:///C%3A/Users/pazenkoiv/Desktop/%D0%96%D0%B8%D0%BB%D1%8C%D0%B5%20%D0%B4%D0%BB%D1%8F%20%D1%80%D0%BE%D1%81%D1%81%D0%B8%D0%B9%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B9%20%D1%81%D0%B5%D0%BC%D1%8C%D0%B8/%D0%98%D0%B7%D0%B2%D0%B5%D1%89%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5%20%D0%BE%D0%B1%20%D0%B0%D1%83%D0%BA%D1%86%D0%B8%D0%BE%D0%BD%D0%B5%20%D0%A1%D0%BE%D0%BB%D0%BE%D0%BD%D1%86%D1%8B-2.docx#Par133)–[26 статьи 46.7](file:///C%3A/Users/pazenkoiv/Desktop/%D0%96%D0%B8%D0%BB%D1%8C%D0%B5%20%D0%B4%D0%BB%D1%8F%20%D1%80%D0%BE%D1%81%D1%81%D0%B8%D0%B9%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B9%20%D1%81%D0%B5%D0%BC%D1%8C%D0%B8/%D0%98%D0%B7%D0%B2%D0%B5%D1%89%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5%20%D0%BE%D0%B1%20%D0%B0%D1%83%D0%BA%D1%86%D0%B8%D0%BE%D0%BD%D0%B5%20%D0%A1%D0%BE%D0%BB%D0%BE%D0%BD%D1%86%D1%8B-2.docx#Par135) Градостроительного кодекса Российской Федерации, начальной цены предмета такого аукциона.

6.2.9. Заключить дополнительное соглашение к настоящему Договору, содержащее график осуществления мероприятий по освоению территории, в том числе по строительству и вводу в эксплуатацию многоквартирных домов, указанных в пункте [1](file:///C%3A/Users/pazenkoiv/Desktop/%D0%96%D0%B8%D0%BB%D1%8C%D0%B5%20%D0%B4%D0%BB%D1%8F%20%D1%80%D0%BE%D1%81%D1%81%D0%B8%D0%B9%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B9%20%D1%81%D0%B5%D0%BC%D1%8C%D0%B8/%D0%98%D0%B7%D0%B2%D0%B5%D1%89%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5%20%D0%BE%D0%B1%20%D0%B0%D1%83%D0%BA%D1%86%D0%B8%D0%BE%D0%BD%D0%B5%20%D0%A1%D0%BE%D0%BB%D0%BE%D0%BD%D1%86%D1%8B-2.docx#Par55).4.1 настоящего Договора, в отношении каждого мероприятия с указанием сроков начала и окончания выполнения соответствующих работ.

6.2.10. Обеспечить осуществление мероприятий по освоению территории, в том числе по вводу в эксплуатацию объектов капитального строительства, в соответствии с графиком осуществления мероприятий в предусмотренные указанным графиком сроки.

Максимальный срок заключения дополнительного соглашения к настоящему Договору, предусматривающего указанный график, – 120 дней с даты заключения настоящего Договора.

6.2.11. По форме, установленной федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства, предоставлять в Администрацию и в Красноярский краевой фонд жилищного строительства:

информацию о возникновении у данного лица права привлекать денежные средства на основании договоров участия в долевом строительстве жилья экономического класса с гражданами, имеющими право на приобретение жилья экономического класса, и о цене одного квадратного метра общей площади жилого помещения по указанным договорам, которая не может превышать максимальную цену одного квадратного метра жилья экономического класса;

информацию о вводе многоквартирных домов в эксплуатацию, о цене одного квадратного метра общей площади жилого помещения по указанным договорам, которая не может превышать максимальную цену одного квадратного метра жилья экономического класса. Эта информация должна быть предоставлена в течение 3 рабочих дней с даты получения разрешения на ввод таких домов в эксплуатацию, за исключением случаев, если в многоквартирных домах, жилых домах блокированной застройки в отношении всех жилых помещений, подлежащих продаже или передаче по максимальной цене одного квадратного метра жилья экономического класса, заключены договоры участия в долевом строительстве жилья экономического класса с гражданами, имеющими право на приобретение жилья экономического класса, государственные и (или) муниципальные контракты и (или) предусмотрено заключение государственных и (или) муниципальных контрактов;

проекты договоров купли-продажи жилья экономического класса, договоров участия в долевом строительстве жилья экономического класса, а также сведения о жилых помещениях, являющихся предметом указанных договоров;

информацию о сроке заключения договоров купли-продажи жилья экономического класса, договоров участия в долевом строительстве жилья экономического класса, установленном в соответствии с пунктом 6.2.6 настоящего Договора.

6.2.12. Обеспечить содержание и эксплуатацию, в том числе оказание коммунальных услуг, объектов жилого назначения до передачи их собственникам или организациям, выбранным собственниками для их эксплуатации и обслуживания.

6.2.13. Не допускать действий, нарушающих цели использования земельного участка, образованных земельных участков, а также действий, нарушающих права третьих лиц, в том числе приводящих к ухудшению экологической и санитарной обстановки на земельном участке, образованных земельных участках, смежной и близлежащей территории.

6.2.14. Обеспечить, в том числе через лиц, осуществляющих строительство, Администрации (ее представителям) свободный доступ на земельный участок, образованные земельные участки для осмотра и проверки соблюдения условий настоящего Договора, а также уполномоченным органам государственной власти, органам местного самоуправления для осуществления ими полномочий в пределах своей компетенции, предоставлять Администрации (ее представителям) и контролирующим органам документы и информацию, необходимые для проведения проверок.

Участвовать в проводимых Администрацией проверках соответствия выполнения работ и применяемых строительных материалов, а также результатов таких работ требованиям, установленным пунктами 1.4–1.4.4 настоящего Договора.

6.2.15. Извещать Администрацию, соответствующие органы государственной власти и местного самоуправления о возникновении аварийной ситуации, аварии или ином событии, нанесшем или грозящем нанести земельному участку, образованным земельным участкам, а также объектам недвижимости, иному имуществу третьих лиц ущерб в течение суток с момента наступления такого события и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению нанесения ущерба.

6.2.16. После заключения Договора ежеквартально не позднее 10-го числа первого месяца, следующего за отчетным кварталом, предоставлять в Администрацию и Красноярский краевой фонд жилищного строительства информацию о количестве жилых помещений, относящихся к жилью экономического класса, в отношении которых заключены договоры участия в долевом строительстве многоквартирных домов или договоры купли-продажи, с указанием граждан, включенных в сводный реестр граждан и с которыми заключены такие договоры, о государственной регистрации права собственности таких граждан на жилье экономического класса, а также информацию о заключенных в отношении жилых помещений, относящихся к жилью экономического класса, государственных (муниципальных) контрактах.

6.2.17. Осуществить в полном объеме комплексное освоение территории, обеспечение жилищного и иного строительства на образованных земельных участках независимо от привлечения к комплексному освоению третьих лиц.

Привлечение третьих лиц к строительству объектов жилого и иного назначения, инженерной и иной инфраструктуры, в том числе привлечение денежных средств граждан в рамках участия в долевом строительстве, не влечет перехода к ним прав и обязанностей лица, заключившего настоящий Договор, по Договору, за исключением случаев передачи Застройщиком прав и обязанностей по настоящему Договору.

6.2.18. Заключить в установленном порядке с организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, договоры о подключении объектов, строительство которых осуществлено в соответствии с пунктом 6.2.5 настоящего Договора, к сетям инженерно-технического обеспечения, а также осуществить подключение объектов жилищного и иного строительства, предусмотренных пунктами 6.2.6, 6.2.7 настоящего Договора, к указанным объектам инженерной инфраструктуры.

6.2.19. Предоставить в Администрацию документы, необходимые для заключения настоящего Договора, в срок, установленный протоколом об итогах аукциона.

6.2.20. Предоставлять в Администрацию копии согласованной и утвержденной в установленном порядке проектной документации объектов капитального строительства, строящихся на образованных земельных участках, в составе раздела 1 «Пояснительная записка», раздела 3 «Архитектурные решения», раздела 6 «Проект организации строительства объектов капитального строительства», а также по запросу Администрации – иных разделов проектной документации, разработанной на ее основе рабочей документации, результатов инженерных изысканий в течение 10 дней с даты утверждения проектной документации.

При наличии замечаний Администрации, касающихся обеспечения соблюдения при осуществлении архитектурно-строительного проектирования установленных пунктами 1.4–1.4.4 настоящего Договора требований, учесть данные замечания и повторно предоставить в Администрацию доработанную и утвержденную в установленном порядке проектную документацию.

6.3. Администрация вправе:

6.3.1. Осуществлять контроль за использованием земельного участка, образованных земельных участков и проверку соблюдения условий настоящего Договора.

6.3.2. Требовать во внесудебном порядке досрочного расторжения Договора в случаях:

невыполнения графика работ по строительству жилья экономического класса;

несоблюдения установленной величины доли жилых помещений экономического класса от общей площади жилых помещений.

6.3.3. Требовать в судебном порядке досрочного расторжения настоящего Договора в случаях:

использования Застройщиком земельного участка не в соответствии с его целевым назначением согласно пунктам 1.1, 1.3–1.3.5 настоящего Договора;

использования земельного участка способами, приводящими к его порче;

невнесения арендных платежей по заключенным в рамках настоящего Договора договорам аренды земельных участков более двух раз подряд по истечении установленного срока платежа.

6.3.4. Проводить проверки соответствия выполнения работ и применяемых строительных материалов, а также результатов таких работ, установленных пунктами 1.4–1.4.4 настоящего Договора, требованиям в отсутствие лица, заключившего настоящий Договор, в случае если Застройщик был уведомлен о проведении проверки и не обеспечил присутствие своего уполномоченного представителя.

6.4. Застройщик вправе:

6.4.1. Исполнить обязательства по строительству объектов жилого и иного назначения, объектов инженерной инфраструктуры, объектов благоустройства территорий общего пользования в границах земельного участка досрочно.

6.4.2. Передать права и обязанности по настоящему Договору лицу, которое соответствует требованиям, установленным статьей 46.8 Градостроительного кодекса Российской Федерации, при наличии согласия Администрации в письменной форме.

6.4.3. Требовать в судебном порядке досрочного расторжения настоящего Договора в случаях:

непредоставления Администрацией земельных участков Засторойщику либо создания Администрацией препятствий пользованию земельными участками в соответствии с условиями настоящего Договора или назначением земельных участков;

наличия у переданного Администрацией земельного участка недостатков, которые препятствуют пользованию им в соответствии с его целями, указанными в пунктах 1.1, 1.3–1.3.5 настоящего Договора, и которые не были оговорены Администрацией при заключении настоящего Договора, не были заранее известны лицу, заключившему настоящий Договор, и не могли быть обнаружены Застройщиком во время осмотра земельного участка при заключении настоящего Договора;

если земельный участок в силу обстоятельств, за которые Застройщик не несет ответственности, окажется в состоянии непригодном для его использования в соответствии с пунктами 1.1, 1.3–1.3.5 настоящего Договора.

6.4.4. Присутствовать при проведении Администрацией (ее представителями) проверок соответствия выполнения работ и применяемых строительных материалов, а также результатов таких работ, установленных пунктами 1.4–1.4.4 настоящего Договора, требованиям, знакомиться с результатами проверок.

6.4.5. По истечении срока, предусмотренного пунктом 2 части 10 статьи 46.5 Градостроительного кодекса Российской Федерации, на распоряжение указанными в пункте 9 части 4 статьи 46.6 Градостроительного кодекса Российской Федерации жилыми помещениями без ограничений, установленных настоящим Договором.

VII. Способы и размер обеспечения исполнения обязательств,

вытекающих из Договора

7.1. Застройщиком предоставлены Администрации в обеспечение исполнения обязательств по комплексному освоению земельного участка, а также обязательств продать или в соответствии с договором участия в долевом строительстве жилья экономического класса построить и передать минимально требуемый объем жилья экономического класса гражданам, имеющим право на приобретение жилья экономического класса, построенного или строящегося на земельном участке, и согласившимся приобрести жилье экономического класса на условиях, установленных протоколом об итогах аукциона, следующие обеспечительные меры:

7.1.1. Внесены денежные средства на расчетный счет организатора торгов – департамента градостроительства администрации города в качестве обеспечения заявки на участие в аукционе (задаток) в размере (\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей, часть из которых в сумме годовой арендной платы (\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей засчитывается в счет арендной платы за земельный участок.

Оставшаяся часть внесенных в качестве такого обеспечения денежных средств возвращается в течение 5 рабочих дней с даты подписания настоящего Договора.

7.1.2. Предоставлен залог либо поручительство, либо безотзывная банковская гарантия.

VIII. Ответственность Сторон

8.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

8.2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Застройщиком обязательств, предусмотренных пунктами 6.2.3–6.2.7, 6.2.9, 6.2.10 настоящего Договора, в установленные настоящим Договором сроки Застройщик обязан выплатить Администрации неустойку в размере 0,01% от максимальной цены одного квадратного метра жилья экономического класса, установленной пунктом 5.3 настоящего Договора, за каждый день просрочки начиная со дня, следующего за днем истечения срока выполнения соответствующего обязательства, до дня выполнения данного обязательства в полном объеме.

8.3. Уплата неустойки, установленной пунктом 8.2 настоящего Договора, не освобождает Застройщика от выполнения обязательств по настоящему Договору.

IX. Обстоятельства непреодолимой силы

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

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

9.3. С момента наступления обстоятельств непреодолимой силы действие настоящего Договора приостанавливается до момента, определяемого Сторонами.

X. Расторжение Договора

10.1. Договор может быть расторгнут:

по соглашению Сторон;

по требованию одной из Сторон в судебном порядке в случаях, установленных законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

10.2. При расторжении настоящего Договора Стороны обязаны определить судьбу имущества, расположенного на земельном участке, образованных земельных участках, при наличии такого имущества.

XI. Изменение условий и приостановление строительства.

Консервация объекта

11.1. Стороны обязаны уведомлять друг друга об обстоятельствах, которые могут повлечь приостановление строительства и консервацию объекта, незамедлительно, но в любом случае не позднее 10 рабочих дней с даты, когда им стало известно об указанных обстоятельствах.

При наличии обстоятельств, определенно свидетельствующих о необходимости приостановления строительства и консервации объекта, Стороны обязуются согласовать порядок, сроки, общий объем по консервации объекта и оформить согласованные условия консервации объекта дополнительным соглашением к настоящему Договору о приостановлении строительства и консервации объекта.

11.2. После осуществления консервации объекта Застройщик обязан осуществить государственную регистрацию права собственности на объект, подвергшийся консервации, как на объект незавершенного строительства.

11.3. При осуществлении государственной регистрации права собственности на объект незавершенного строительства Застройщик в течение семи календарных дней с даты получения свидетельства о государственной регистрации права предоставляет Администрации копию указанного свидетельства и кадастрового паспорта на объект незавершенного строительства.

XII. Прочие условия

12.1. В случае изменения адреса или иных реквизитов Стороны обязаны уведомить об этом друг друга не позднее семи календарных дней с даты возникновения таких изменений.

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

12.3. В случае недостижения соглашения Сторонами все споры и разногласия, возникающие при исполнении настоящего Договора, подлежат рассмотрению в Арбитражном суде Красноярского края.

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

XIII. Адреса и реквизиты Сторон

|  |  |
| --- | --- |
| Администрация города Красноярска:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | Застройщик:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(подпись) | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(подпись) |
|  |  |
| «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ года | «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_года |
|  МП |  МП |

|  |  |
| --- | --- |
| Приложение: | 1. Копия протокола об итогах аукциона от \_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_ – \_\_л. |
|  | 2. Копия кадастрового паспорта земельного участка от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_№ \_\_\_\_\_\_\_ – \_\_л. |
|  | 3. Форма графика осуществления мероприятий по освоению территории – \_\_\_л. |