

**Российская Федерация**

**Новгородская область Новгородский район**

**Администрация Ермолинского сельского поселения**

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

от 02.06.2022 № 495

д. Ермолино

**Об организации и проведении конкурса на право заключения договора о комплексном развитии незастроенной территории в деревне Григорово Ермолинского сельского поселения Новгородского муниципального района****, площадью 301 334 кв.м.**

В соответствии со статьями 68, 69 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Федеральным законом от 06 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Гражданским кодексом Российской Федерации, постановлением Правительства Российской Федерации от 04 мая 2021 года № 701 «Об утверждении Правил проведения торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории, Правил определения начальной цены торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории при принятии решения о комплексном развитии территории Правительством Российской Федерации и Правил заключения договора о комплексном развитии территории посредством проведения торгов в электронной форме», постановлением Правительства Новгородской области от 22.10.2021 № 343 Об утверждении Порядка определения начальной цены торгов (конкурса или аукциона) на право заключения договора о комплексном развитии территории в случае, если решение о комплексном развитии территории принято Правительством Новгородской области или главой администрации поселения, муниципального округа, городского округа Новгородской области, правилами землепользования и застройки Ермолинского сельского поселения утвержденными решением Думы Новгородского муниципального района от 21.12.2016 №165, постановлением Администрации Ермолинского сельского поселения от 29.11.2021 № 866 О комплексном развитии незастроенной территории, Ермолинского сельского поселения Новгородского муниципального района площадью 301 334 кв.м:

1. Организовать конкурс открытый по составу участников и форме подачи заявок на право заключения договора о комплексном развитии незастроенной территории в д. Григорово Ермолинского сельского поселения Новгородского муниципального района, общей площадью 301334кв.м, в границах земельного участка с кадастровым номером 53:11:0500104:1443, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование - для многоэтажной застройки, и разместить извещение на официальном сайте Российской Федерации [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) на официальном сайте Администрации Ермолинского сельского поселения в сети «Интернет» [www.ermolinoadm.ru](http://www.ermolinoadm.ru), опубликовать в газете «Ермолинский вестник» в течение 10 календарных дней;

2. Определить задаток в размере 100% от начальной цены арендной платы за земельный участок с кадастровым номером 53:11:0500104:1443, на котором будет реализовываться комплексное развитие территории, что составит 13 483 280 (Тринадцать миллионов четыреста восемьдесят три тысячи двести восемьдесят) рублей 23 копейки.

3. Установить критерии оценки заявок на участие конкурсе, порядок оценки заявок, согласно приложению № 1 к настоящему постановлению.

4. Установить проект договора о комплексном развитии незастроенной территории, согласно приложению № 2 к настоящему постановлению.

5. Контроль за исполнением настоящего постановления оставляю за собой.

Глава сельского поселения А.А. Козлов

Приложение №1 к Постановлению

от 02.06.2022 № 495

**Критерии и порядок оценки заявок на участие в конкурсе на право заключения договора о комплексном развитии незастроенной территории в деревне Григорово, Ермолинского сельского поселения Новгородского муниципального района, площадью 301 334 кв.м.**

Для оценки заявок участников в извещении устанавливаются критерии согласно пунктам 11 и 12 Правил проведения торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории:

Конкурсными критериями являются:

а) минимальный объем предусмотренного договором о комплексном развитии территории финансирования работ, подлежащих выполнению лицом, с которым договор о комплексном развитии территории должен быть заключен по результатам торгов;

б) предельный срок выполнения работ по договору о комплексном развитии территории, который будет заключен по результатам торгов;

Критерии конкурса

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Критерий конкурса | Начальноезначениекритерияконкурса | Пределизмененияначальногозначениякритерияконкурса | Требование к изменению начального значения критерия конкурса | Коэффициентзначимостикритерияконкурса |
| 1 | Минимальный объемпредусмотренногодоговором окомплексномразвитии территориифинансированияработ, подлежащихвыполнению лицом,с которым договор окомплексномразвитии территории должен быть заключен по результатам торгов | Вmin =начальнаяценапредметаторгов | Вmaх = неустановлено | увеличение до значения Вmax | K1=0.5 |
| 2 | Предельный срок выполнения работ по договору о комплексном развитии территории, который будет заключен по результатам торгов, меc | Dmax = 180 месяцев с датызаключениядоговора | Dmin = 6 месяцев с датызаключениядоговора | уменьшение до значения Dmin | K2=0.5 |

Оценка конкурсных предложений производится в баллах.

1. Общая оценка конкурсного предложения определяется по следующей формуле:

Si = S1 + S2 + S3, где

Si - значение в баллах, присуждаемое i-му конкурсному предложению по итогам конкурса;

S1 - значение в баллах, присуждаемое - i-му конкурсному предложению по критерию 1;

S2 - значение в баллах, присуждаемое i-му конкурсному предложению по критерию 2;

Победителем конкурса признается участник конкурса, который предложил наилучшие условия с наибольшим значением Si.

Прочие конкурсные предложения ранжируются по степени убывания их значений Si.

В случае, если два и более конкурсных предложений получили одинаковое значение Si, Победителем конкурса признается участник, чье конкурсное предложение поступило ранее других.

1.1. Оценка конкурсного предложения участника конкурса по критерию 1 «Минимальный объем предусмотренного договором о комплексном развитии территории финансирования работ, подлежащих выполнению лицом, с которым договор о комплексном развитии территории должен быть заключен по результатам торгов», где:

S1 - значение в баллах, присуждаемое по i-му конкурсному предложению по указанному критерию конкурса;

S1 = 0.5 \* (Вi / Вmax \* 100), где Вmах - значение критерия i, максимальное среди конкурсных предложений участников конкурса в пределах, установленных параметрами критерия i;

Вi - значение критерия 1, содержащееся в i-м конкурсном предложении

0,5 - коэффициент значимости критерия 1.

1.2. Оценка конкурсного предложения участника конкурса по критерию 2 «Предельный срок выполнения работ по договору о комплексном развитии территории, который будет заключен по результатам торгов», где:

S2 - значение в баллах, присуждаемое по i-му конкурсному предложению по указанному критерию конкурса;

S2 = 0,5 \* (Dmin / Di \* 100) где,

Dmin - значение критерия 3, минимальное среди конкурсных предложений участников конкурса в пределах, установленных параметрами критерия 2:

Di - значение критерия 2, содержащееся в i-м конкурсном предложении;

0.5 - коэффициент значимости критерия 2.

Приложение №2 к Постановлению

от 02.06.2022 № 495

**ПРОЕКТ**

**ДОГОВОР** №\_\_\_\_\_\_\_\_

**о комплексном развитии незастроенной территории** **в деревне Григорово Ермолинского сельского поселения Новгородского муниципального района, площадью 301 334 кв.м.**

д. Ермолино «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_\_\_

Администрация Ермолинского сельского поселения Новгородского муниципального района Новгородской области, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Администрация», с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», на основании постановления Администрации Ермолинского сельского поселения Новгородского муниципального района Новгородской области от 29.11.2021 № 866 «О комплексном развитии незастроенной территории, Ермолинского сельского поселения Новгородского муниципального района площадью 301 334 кв.м»», протокола о результатах конкурса на право заключения договора о комплексном развитии незастроенной территории от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_ г. № \_\_\_\_ (далее - протокол о результатах конкурса), руководствуясь Градостроительным кодексом Российской Федерации, заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

**1. Предмет договора**

1.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в установленный договором срок своими силами и за свой счет и (или) с привлечением других лиц и (или) средств других лиц осуществить деятельность по комплексному развитию незастроенной территории в д. Григорово Ермолинского сельского поселения Новгородского муниципального района, площадью 301 334 кв. м., в границах земельного участка с кадастровым номером 53:11:0500104:1443 (далее – Развиваемая территория), а Администрация обязуется создать необходимые условия для осуществления такой деятельности.

1.2. Развиваемая территория - незастроенная территория площадью 301 334 кв.м расположенная в д. Григорово Ермолинского сельского поселения Новгородского муниципального района в границах земельного участка с кадастровым номером 53:11:0500104:1443.

1.3. В соответствии с Правилами землепользования и застройки Ермолинского сельского поселения, утвержденными решением Думы Новгородского муниципального района от 21.12.2016 № 165, рассматриваемая территория расположена в границах территориальной зоны ТД-1.

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые могут быть выбраны при реализации решения о комплексном развитии территории, а также предельные параметры разрешенного строительства приведены в приложении № 1 к Договору.

1.4. Перечень объектов капитального строительства, подлежащих строительству:

- многоквартирные жилые дома в соответствии с параметрами разрешенного строительства, объемами не менее 100 тыс. кв.м~~;~~

 - внутриквартальные сети инженерно-технического назначения;

- дошкольная образовательная организация (детский сад) на 240 мест с выполненными отделочными работами, укомплектованной мебелью и оборудованием в соответствии с действующими стандартами оснащения, и с объектами благоустройства.

Объекты капитального строительства, линейные объекты, подлежащие сносу, на Развиваемой территории отсутствуют.

1.5. Соотношение жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах, а также условия о размещении на первых этажах указанных домов нежилых помещений.

Площадь нежилых помещений составляет не более 15 % от общей площади каждого дома и определяется проектной документацией.

1.6. Перечень мероприятий по благоустройству территории, сроки выполнения мероприятий:

- обустройство площадок для занятия физкультурой;

- обустройство площадок для игр детей;

- обустройство площадок для отдыха взрослого населения;

- обустройство площадок для хозяйственных целей (контейнерных площадок);

- строительство внутриплощадочной транспортной, коммунальной инфраструктуры;

- мероприятия по озеленению, освещению территорий общего пользования.

**Параметры объектов, сроки выполнения определяются в документации по планировке территории.**

**2. Срок действия договора**

2.1. Договор считается заключенным с даты его подписания Сторонами и действует в течение \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ) (месяцев), до «\_\_» \_\_\_\_20\_ года (срок Договора устанавливается равным значению соответствующего конкурсного предложения Застройщика).

2.2. Окончание срока действия Договора не влечет прекращения обязательств, не исполненных Сторонами, не освобождает Стороны от ответственности нарушения, если таковые имели место при исполнении условий Договора.

2.3. Стороны имеют право на односторонний отказ от исполнения Договора путем направления соответствующего уведомления, влекущий в силу части 2 статьи 450.1 Гражданского кодекса Российской Федерации, расторжение настоящего Договора.

2.3.1. Администрация вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Застройщиком обязательств, предусмотренных пунктами 3.1.3, 3.1.6, 3.1.7, 3.1.8. настоящего Договора.

2.3.2. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случае неисполнения Администрацией пунктов 3.2.1, 3.2.2, 3.3.5 настоящего Договора.

2.3.3. При одностороннем отказе от исполнения Договора Сторона, отказывающаяся от исполнения Договора, направляет другой Стороне заказным письмом уведомление об одностороннем отказе от Договора с указанием причины такого отказа не позднее 30 календарных дней с момента возникновения обстоятельств, послуживших основанием для такого отказа от Договора.

2.3.4. Если уведомление, указанное в пункте 2.3.3. Договора, направляется Администрацией в соответствии с пунктом 2.3.1. Договора, такое уведомление также должно содержать основание для одностороннего отказа от Договора, и условия отчуждения объектов незавершенного строительства Застройщика расположенных на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности и предоставленных Застройщику в аренду без проведения торгов в целях строительства объектов социальной инфраструктур, внутриквартальных сетей инженерно-технического обеспечения.

2.3.5. При одностороннем отказе от исполнения Договора Договор считается расторгнутым через 90 календарных дней после направления Стороной соответствующего уведомления другой Стороне.

2.3.6. В случае одностороннего отказа Администрации от Договора в соответствии с пунктом 2.3.1. Договора Администрация вправе требовать от Застройщика возмещения убытков, причиненных неисполнением обязательств Застройщиком, указанных в пункте 2.3.4. Договора, и расторжения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности и предоставленного в аренду без проведения торгов в целях строительства объектов социальной инфраструктур, внутриквартальных сетей инженерно-технического обеспечения.

Указанные понесенные убытки должны быть документально подтверждены и обоснованы. Основание возникновения убытков должно являться препятствием для использования построенных объектов в будущем.

2.3.7. В случае одностороннего отказа Застройщика от Договора в соответствии с пунктом 2.3.2. Договора Застройщик вправе требовать возмещения убытков, причиненных в связи с этим отказом от Договора.

3. Обязательства сторон по комплексному развитию территории. Сроки и очередность осуществления мероприятий

3.1. Застройщик обязуется:

3.1.1. Своими силами и за свой счет обеспечить реализацию решения о комплексном развитии незастроенной территории, указанной в пункте 1.1. настоящего договора с общим объемом финансирования не менее – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ млн. рублей (значение объема финансирования устанавливается равным значению соответствующего конкурсного условия Застройщика);

3.1.2. Своими силами и за свой счет обеспечить реализацию решения о комплексном развитии незастроенной территории с общим объемом строительства не менее 100 тыс. квадратных метров;

3.1.3. Подготовить и представить для утверждения проект планировки Развиваемой территории (далее – ППРТ) и проект межевания Развиваемой территории (далее – ПМРТ), соответствующие требованиям, предъявляемым к подготовке документации по планировке территории, установленным Градостроительным кодексом Российской Федерации, иными нормативными актами Российской Федерации и дополнительным условиям, установленным Договором;

Предельный срок исполнения обязательства – 10 месяцев со дня заключения Договора.

3.1.4. Обеспечить образование земельного участка, находящегося в границах Развиваемой территории, в соответствии с ПМРТ, предназначенных для размещения объектов капитального строительства в соответствии с ППРТ и их кадастровый учет;

3.1.5. Осуществить государственную регистрацию прав на земельные участки, образованные в соответствии с ПМРТ;

3.1.6. Запроектировать в составе ППРТ и ПМРТ:

а) перечень объектов капитального строительства, подлежащих строительству в пределах территории:

- многоквартирные жилые дома общей площадью не менее 100 тыс. кв.м;

- строительство дошкольной образовательной организации (детского сада) на 240 мест с выполненными отделочными работами, укомплектованное мебелью и оборудованием в соответствии с действующими стандартами оснащения, и с объектами благоустройства;

- внутриквартальные сети инженерно-технического назначения;

б) перечень работ по благоустройству территории:

- обустройство площадок для занятия физкультурой;

- обустройство площадок для игр детей;

- обустройство площадок для отдыха взрослого населения;

- обустройство площадок для хозяйственных целей (контейнерных площадок);

- строительство внутриплощадочной транспортной инфраструктуры;

- мероприятия по озеленению, освещению территорий общего пользования.

3.1.7. Осуществить за счет собственных средств строительство объектов капитального строительства, указанных в пункте 3.1.6 настоящего договора и предусмотренных утвержденным ППРТ, в том числе объектов внутриплощадочной, транспортной инфраструктур. Очередность (этапы) планируемого развития территории определить в ППРТ;

**3.1.8. Размещение объектов, указанных в п. 3.1.6. Договора должно осуществляться в порядке и в сроки, определенные в документации по планировке территории.**

**Строительство объектов капитального строительства, указанных в пункте 3.1.6 Договора должно учитывать сроки строительства и ввода в эксплуатацию магистральных сетей инженерно-технического обеспечения, мостовой переход и необходимые подъезды для территории.**

**При увеличении сроков строительства и ввода в эксплуатацию магистральных сетей инженерно-технического обеспечения, мостового перехода и необходимых подъездов для территории вносятся соответствующие изменения в ППРТ.**

3.1.9. Передать безвозмездно в муниципальную собственность в счет исполнения обязательств по Договору объекты коммунальной, транспортной инфраструктуры, построенные в соответствии с пунктом 3.1.6. настоящего Договора в течение 30 календарных дней после ввода объектов в эксплуатацию и постановки на кадастровый учет объектов в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новгородской области.

Перечень таких объектов, их технические характеристики устанавливаются Сторонами в соответствии с дополнительным соглашением к настоящему Договору.

3.1.10. Передать безвозмездно в счет исполнения обязательств по Договору построенную дошкольную образовательную организацию (детский сад) на 240 мест с выполненными отделочными работами, укомплектованное мебелью и оборудованием в собственность Новгородского муниципального района в течение 30 календарных дней после ввода объекта в эксплуатацию и постановки его на кадастровый учет в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новгородской области.

3.1.11. Осуществить в границах Развиваемой территории мероприятия по благоустройству, в том числе озеленению.

3.1.12. По запросу Администрации Застройщик в течение 30 дней обязуется обеспечивать представление документов и материалов, необходимых для осуществления контроля за соблюдением Застройщиком условий настоящего Договора.

3.1.13. Обеспечить выполнение работ по вывозу строительного мусора и благоустройству строительной площадки в соответствии с Правилами благоустройства территории Ермолинского сельского поселения.

3.1.14. Обеспечить надлежащее содержание и эксплуатацию возводимых на Территории объектов коммунальной, социальной и транспортной инфраструктуры до момента передачи их в муниципальную собственность.

3.1.15. Ежеквартально до 20 (двадцатого) числа первого месяца следующего квартала представлять в Администрацию отчет о выполненных мероприятий, предусмотренных документацией по планировке территории в соответствии с Графиком согласно приложению № 4 к Договору.

3.2. Администрация обязуется:

3.2.1. Подписать и направить лицу, заключившее с ней Договор в случае отсутствия замечаний, либо направить мотивированный отказ в его согласовании, в срок не позднее 1 (одного) месяца с момента представления Стороной 2 проекта Календарного плана-графика;

3.2.2. В течение 30 дней со дня регистрации права на объекты принять у Застройщика по акту приема-передачи вместе с необходимыми правоустанавливающими документами, подлежащие оформлению в муниципальную собственность соответствующие объекты коммунальной и транспортной инфраструктуры, предназначенные для обеспечения Развиваемой территории.

3.2.3. В течение 30 дней со дня регистрации права на объекты принять у Застройщика по акту приема-передачи вместе с необходимыми правоустанавливающими документами, подлежащие оформлению в муниципальную собственность здание дошкольной образовательной организации (детского сада) на 240 мест.

3.2.4. В течении 30 дней принять и зарегистрировать объекты недвижимого имущества.

3.3. Администрация в целях реализации настоящего договора и комплексного развития указанной в пункте 1.1. настоящего договора территории обязуется принять участие в виде оказания содействия:

3.3.1. В мероприятиях по утверждению уполномоченным органом в соответствии с градостроительным законодательством документации по планировке территории.

Предельный срок утверждения уполномоченным органом документации по планировке территории определен действующим законодательством РФ;

3.3.2. В мероприятиях в соответствии с земельным законодательством по передаче уполномоченным органом в аренду без проведения торгов земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности или государственная собственность на которые не разграничена и который не обременен правами третьих лиц, в целях строительства объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, иных объектов капитального строительства в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории;

Предельный срок предоставления уполномоченным органом в аренду без проведения торгов земельного участка определен соответствующим административным регламентом уполномоченного органа ;

3.3.3. В мероприятиях в соответствии с земельным законодательством по разрешению на использование земель и земельного участка, которые находятся в государственной или муниципальной собственности или государственная собственность на которые не разграничена и 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

**Предельный срок по разрешению на использование земель и земельного участка в вышеуказанных целях определен действующим законодательством Российской Федерации и Новгородской области.**

3.3.4 В мероприятиях по выдаче уполномоченным органом градостроительного плана земельного участка в соответствии с градостроительным законодательством, в целях строительства объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, иных объектов капитального строительства в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории;

Предельный срок выдачи градостроительного плана определен соответствующим административным регламентом уполномоченного органа;

3.3.5. В реализации мероприятий по строительству и вводу в эксплуатацию магистральных седей инженерно-технического обеспечения, мостового перехода, проездов согласно ППРТ, с предоставлением необходимых мощностей и точек подключения к указанным сетям в сроки, указанные Застройщиком и необходимые для проектирования и подключения объектов строительства.

Предельный срок реализации вышеуказанных мероприятий – до 1 января 2026 года.

 3.3.6. В мероприятиях по выдаче уполномоченным органом в соответствии с градостроительным законодательством разрешений на строительство и разрешений на ввод в эксплуатацию объектов, указанных в пункте 3.1.6 настоящего договора.

Предельный срок выдачи разрешений на строительство и ввод объектов в эксплуатацию определен соответствующим административным регламентом уполномоченного органа.

3.3.7. В мероприятиях по внесению изменений в генеральный план Ермолинского сельского поселения.

Предельный срок реализации вышеуказанных мероприятий - 5 месяцев.

3.4. Застройщик, вправе передать предоставленный ему для целей комплексного развития территории земельный участок или его часть в субаренду привлеченному к исполнению договора в соответствии с частью 11 статьи 68 Градостроительного Кодекса РФ лицу или лицам без согласия арендодателя такого земельного участка на срок, не превышающий срок его аренды.

**4. Виды льгот, предоставляемых Застройщику.**

4.1. Предоставление Застройщику льгот не предусмотрено.

**5. Ответственность сторон**

5.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, предусмотренных настоящим Договором, в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5.2. В случае неисполнения Застройщиком обязательств предусмотренных пунктами 3.1.6, 3.1.7 настоящего договора в установленный срок, Администрация вправе предъявить требования, а Застройщик обязан уплатить Администрации неустойку (пени), которая начисляется за каждый день просрочки исполнения указанных выше обязательств начиная со дня следующего после дня истечения срока исполнения обязательства и устанавливается в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации действующей на дату уплаты неустойки (пени), от расчетной стоимости строительства (создания) конкретного объекта по которому Застройщиком допущено нарушение сроков исполнения, в отношении каждого из обязательств, по которому допущено нарушение срока исполнения.

5.2. В случае одностороннего отказа Застройщика от настоящего Договора (исполнения договора) документация по планировке территории признается недействующей.

5.3. Договор может быть расторгнут по иным основаниям, предусмотренным законодательством, исключительно по решению суда.

**6. Прочие условия**

6.1. В случае изменения адреса или иных реквизитов Стороны обязаны уведомить об этом друг друга в течение 7 (семи) календарных дней со дня таких изменений.

6.2. Во время выполнения работ по созданию объектов, указанных в пунктах 3.1.6 и 3.1.7. настоящего договора Застройщик гарантирует:

6.2.1. Надлежащее качество используемых материалов, конструкций, оборудования и систем, соответствие их проектным спецификациям, государственным стандартам и техническим условиям, обеспеченность их соответствующими спецификациями, техническими паспортами и другими документами, удостоверяющими их качество;

6.2.2. Качество выполнения работ в соответствии с проектной документацией, действующими нормативами и техническими условиями;

6.2.3. Своевременное устранение недостатков и дефектов, выявленных при приемке работ и в период гарантированной эксплуатации объектов, указанных в пунктах 3.1.6. и 3.1.7 настоящего договора;

6.2.4. Застройщик обязан направить своего представителя для участия в составлении акта выявленных недостатков, согласования порядка и сроков их устранения, не позднее 3 (трех) дней с момента получения Застройщиком письменного извещения;

6.2.5. При отказе Застройщика от составления или подписания акта выявленных недостатков, Администрация вправе составить односторонний акт на основании результатов экспертизы, являющихся основанием для устранения обнаруженных дефектов.

6.3. Застройщик вправе приостановить исполнение обязательств предусмотренных пунктами 3.1.6, 3.1.7 настоящего договора в случае, если в срок до 01.01.2026 года не будет осуществлено строительство объектов инженерной (сети инженерно-технического обеспечения) и транспортной инфраструктуры (включая строительство автодорожного моста) до границ территории, подлежащей развитию (точек подключения).

Срок приостановки исполнения обязательств Застройщиком – до момента окончания строительства инженерной (сети инженерно-технического обеспечения) и транспортной инфраструктуры.

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

6.5. Все споры и разногласия, возникающие при исполнении Договора, разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

6.6. Юридически значимые сообщения подлежат передаче нарочно либо путем почтовой связи.

6.7. Сообщение считается доставленным и в тех случаях, если оно поступило Стороне, которой оно направлено, но по обстоятельствам, зависящим от нее, не было ей вручено или Сторона не ознакомилась с ним.

6.8. В случае неурегулирования спорных вопросов в досудебном порядке, а также в случае отказа от проведения переговоров, неудовлетворении требований заинтересованной стороны по существу, спор передается на рассмотрение в Арбитражный суд Новгородской области.

6.9. Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

**7. Заключительные положения**

7.1. Застройщик вправе с письменного согласия Заказчика передавать свои права и обязанности, предусмотренные настоящим договором, иному лицу.

7.2. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

7.3. Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

7.4. Заявления, уведомления, извещения, требования или иные юридически значимые сообщения, с которыми договор связывает гражданско-правовые последствия для Сторон настоящего Договора, влекут для этого лица такие последствия с момента доставки соответствующего сообщения Стороне или ее представителю.

**8. Форс-мажор**

8.1. Ни одна из Сторон настоящего Договора не несет ответственности перед другой Стороной за неисполнение обязательств, обусловленных обстоятельствами, возникшими помимо воли и желания Сторон и которые нельзя предвидеть или предотвратить (далее - непреодолимая сила), включая, но не ограничиваясь, объявленную или фактическую войну, гражданские волнения, эпидемии, блокаду, землетрясения, наводнения, пожары и другие стихийные бедствия. Документ, выданный соответствующим компетентным органом, является достаточным подтверждением наличия и продолжительности действия непреодолимой силы.

8.2. Сторона, которая не исполняет свои обязательства вследствие действия непреодолимой силы, должна в течении 2 рабочих дней известить другую Сторону о наступлении о наступлении указанных обстоятельств и их влиянии на исполнение обязательств по Договору.

8.3. При возникновении обстоятельств непреодолимой силы Стороны обязаны заключить соглашение к Договору о дальнейшем исполнении Договора или его расторжении.

8.4. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют более 6 месяцев Стороны вправе принять решение о расторжении Договора. В остальных случаях срок Договора продлевается на срок действия обстоятельств непреодолимой силы.

**9. Приложения к договору:**

- Приложение №1 «Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые могут быть выбраны при реализации решения о комплексном развитии территории, а также предельные параметры разрешенного строительства»;

- Приложение №2 «Перечень объектов капитального строительства, объектов коммунальной, транспортной и социальной инфраструктуры, подлежащих строительству и соотношение общей площади жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах, подлежащих строительству в соответствии с Договором, а также условие о размещении на первых этажах указанных домов нежилых помещений»;

- Приложение №3 «Перечень мероприятий по благоустройству, в том числе озеленению, образованных земельных участков»;

- Приложение №4 «Отчет о ходе реализации Договора».

**10. Реквизиты и подписи сторон**

Приложение № 1 к Договору

от «\_\_»\_\_\_\_\_\_\_№\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые могут быть выбраны при реализации решения о комплексном развитии территории, а также предельные параметры разрешенного строительства**

Основные виды разрешенного использования:

2.6 - Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)

3.5.1 - Дошкольное, начальное и среднее общее образование

3.1.1 - Предоставление коммунальных услуг

Предельные параметры разрешенного строительства

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Код** | **Вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** | **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений** | **Минимальный отступ от красной линии в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений** | **Предельная (максимальная) высота объектов капитального строительства** | **Максимальный процент застройки в границах земельного участка** |
|
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** | **6** |
| 3.1.1 | Предоставление коммунальных услуг | для объектов инженерно-технического обеспечения – 0 м;для хозяйственных построек – 1 м;для других объектов капитального строительства – 3 м | для объектов инженерно-технического обеспечения – 0 м;для других объектов капитального строительства – 5 м | 20 м | в случае размещения на земельном участке только объектов инженерно-технического обеспечения – 100 %;в случае размещения на земельном участке иных объектов – 80 % |
| 3.5.1 | Дошкольное, начальное и среднее общее образование | 5 м | 10 м | 20 м | 60 % |
| 2.6 | Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) | 3 м | 5 м | 36 м | 60% |

Приложение № 2 к Договору

от «\_\_»\_\_\_\_\_\_\_№\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Перечень объектов капитального строительства, объектов коммунальной, транспортной и социальной инфраструктуры, подлежащих строительству и соотношение общей площади жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах, подлежащих строительству в соответствии с Договором, а также условие о размещении на первых этажах указанных домов нежилых помещений**

| № п/п | Наименование условия | Содержание условия |
| --- | --- | --- |
| 1 | Перечень объектов капитального строительства, линейных объектов, подлежащих строительству  | многоквартирные жилые дома этажностью не более 16-ти этажей;дошкольная образовательная организация на 240 мест;объекты социальной инфраструктуры в соответствии с утвержденным Проектом планировки территории;объекты транспортной инфраструктуры;сети водоснабжения и водоотведения;сети ливневой канализации;сети газораспределения и газопотребления;объекты электросетевого хозяйства;сети наружного освещения;тепловые сети (при централизованном теплоснабжении);сети связи |
| 2 | Соотношение общей площади жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах, подлежащих строительству или реконструкции в соответствии с договором, а также условие о размещении на первых этажах указанных домов нежилых помещений | строительство многоквартирных жилых домов, с размещением встроенных, пристроенных и встроено-пристроенных нежилых помещений, площадь которых не должна составлять более 15% (пятнадцати процентов) от общей площади дома |

Приложение № 3 к Договору

от «\_\_»\_\_\_\_\_\_\_№\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Перечень мероприятий по благоустройству,**

**в том числе озеленению, образованных земельных участков**

 Устройство:

- внутриквартальных проездов;

- парковок;

- тротуаров;

- велосипедных дорожек и (или) полос для движения велосипедного транспорта;

- сквера, спортивных, детских игровых площадок для возрастных групп, хозяйственных площадок, площадок отдыха с установкой малых архитектурных форм и оборудования, мест (площадок) накопления твердых коммунальных отходов и крупногабаритных отходов.

 Приложение № 4 к Договору

от «\_\_»\_\_\_\_\_\_\_№\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Отчет о ходе реализации Договора**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№п/п** | **Наименование мероприятия (работ)** | **Ответственный исполнитель** | **Реквизиты документов, запросов,****обращений** | **Исполнитель(реквизиты, телефон)** | **Срок исполненияпо договору** | **Фактическийсрок исполнения** | **Подтверждающиедокументы** | **Примечание** |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** | **6** | **7** | **8** | **9** |
| 1 |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 2 |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 3 |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 4 |  |  |  |  |  |  |  |  |

«\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 (должность) (подпись) (расшифровка подписи)