

ПРОЕКТ ДОГОВОРА

Договор № _____

о комплексном развитии незастроенной территории

Томская область,
ЗАТО Северск, г.Северск

« ____ » _____ 20 ____ г.

Администрация ЗАТО Северск Томской области в лице _____, действующего на основании _____, распоряжения Администрации ЗАТО Северск от _____ № _____ «О проведении торгов в форме аукциона на право заключения договора о комплексном развитии незастроенной территории _____», на основании протокола результатов торгов в форме аукциона от _____ № _____, с одной стороны, и _____ (сокращенное наименование _____) в лице _____, действующего на основании _____, с другой стороны, именуемые в дальнейшем, соответственно, «Администрация» и «Застройщик» или «Стороны», в целях реализации решения о комплексном развитии незастроенной территории, расположенной на территории ЗАТО Северск в границах кадастрового квартала 70:22:0020810, утвержденного постановлением Администрации ЗАТО Северск от 04.10.2024 № 3296-па, заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Предметом Договора является комплексное развитие части незастроенной территории, расположенной на территории ЗАТО Северск в границах кадастрового квартала 70:22:0020810, в установленный Договором срок в соответствии с обязательствами Сторон и порядком их исполнения, указанными в Договоре (далее – Территория или территория комплексного развития). Чертеж границ части незастроенной территории, подлежащей комплексному развитию, сведения о характерных точках границ части незастроенной территории, подлежащей комплексному развитию представлены в Приложении № 1 к Договору.

1.2. Сведения о местоположении, площади и границах Территории:

Площадь Территории – 4,5 га.

Схема границ Территории с перечнем координат характерных точек границ в системе координат, установленной для ведения Единого государственного реестра недвижимости (МСК-70), приведена в Приложении № 1 к Договору.

1.3. В перечень объектов капитального строительства, линейных объектов, подлежащих строительству включаются дома индивидуального жилищного строительства и объекты инженерной инфраструктуры, обеспечивающие функционирование домов индивидуального жилищного строительства, а также объекты коммунальной, социальной, транспортной инфраструктур, необходимые для обеспечения жизнедеятельности проживающих в таких домах граждан, в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории.

1.4. Перечень выполняемых Застройщиком видов работ по благоустройству Территории, срок их выполнения:

1.4.1. Благоустройство территории для строительства домов индивидуального жилищного строительства в границах части незастроенной территории, подлежащей комплексному развитию включает:

1) Разработка карты технических решений благоустройства территории комплексного развития, содержащую сведения о видах работ, объемах производимых работ и сроках выполнения работ, выполненную по результатам архитектурно-строительного проектирования;

2) Организация рельефа (вертикальная планировка), устройство пешеходных дорожек, зонирование территории с устройством и оборудованием площадок для занятий физкультурой и спортом взрослого населения, детских игровых и спортивных площадок для различных возрастных категорий детей с покрытием, соответствующим требованиям ГОСТ, площадок отдыха взрослого населения с размещением уличной мебели и малых архитектурных форм, площадок для хозяйственных целей, контейнерных площадок для сборки ТКО, разворотные площадки в тупиковых проездах (далее – комплекс площадок). Расчет требуемых площадей необходимого комплекса площадок производится из расчета численности населения застройки при уровне обеспеченности жилыми площадями соответствующего стандартному типу жилья в соответствии с показателями местных норм градостроительного проектирования. Комплекс площадок необходимо расположить в границах застройки при условии равно удаленности от крайних участков индивидуальной жилой застройки. Максимальный срок выполнения работ – до окончания срока действия Договора.

3) Комплексное озеленение территории: высадка деревьев, кустарников, устройство цветников из травянистых многолетников и злаков, укладка газона. Приоритетным в озеленении считать высадку деревьев и устройство монопосадок декоративных кустарников или многолетников одного вида или сорта в больших группах. Максимальный срок выполнения работ – до ввода в эксплуатацию домов индивидуального жилищного строительства.

4) Устройство покрытий поверхности территории общего пользования (в том числе твердые виды покрытия подъездов к объектам капитального строительства, дорожек, площадок, проездов, автостоянок, ударопоглощающие виды покрытий детских и спортивных площадок), устройство элементов сопряжения поверхностей, установка малых архитектурных форм, элементов освещения, урн. Максимальный срок выполнения работ – до окончания срока действия Договора.

5) Работы по созданию озелененных территорий общего пользования: участки зеленых насаждений вдоль пешеходных и транспортных коммуникаций (газоны, рядовые и групповые посадки деревьев и кустарников, цветники из травянистых многолетников, декоративно-цветущих кустарников и злаков), озелененные площадки вне участков жилых домов и жилых групп, площадки для занятий физкультурой взрослого населения и детские игровые площадки, площадки отдыха взрослого населения. Максимальный срок выполнения работ – до окончания срока действия Договора.

1.4.2. Работы по созданию системы уличного и других видов наружного освещения следует согласовать с эксплуатирующей организацией. Максимальный срок выполнения работ – до окончания срока действия Договора.

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

1.4.4. Видовой состав проектируемых зеленых насаждений следует подбирать с учетом местных климатических условий. Посадочный материал, используемый при озеленении территории, должен соответствовать требованиям ГОСТ Р 59370-2021 Национальный стандарт Российской Федерации. «Зеленые» стандарты. Посадочный материал декоративных растений».

1.5. Право собственности на объекты капитального строительства, линейные объекты, созданные Застройщиком в соответствии с Договором за свой счет, возникает у Застройщика, за исключением объектов, подлежащих передаче или приобретению в соответствии с Договором в муниципальную собственность, в том числе объектов транспортной, инженерной и социальной инфраструктур.

1.6. Стороны устанавливают перечень объектов транспортной инфраструктур, социального назначения и благоустройства, строительство которых осуществляется за счет Застройщика, подлежащих передаче в муниципальную собственность городского округа ЗАТО Северск, в процессе реализации Договора. Перечень таких объектов и условия их передачи утверждаются дополнительным соглашением к Договору в соответствии с графиком осуществления мероприятий комплексного развития территории, указанным в пункте 4.4.5 Договора. В этом случае Застройщик обязан подать в орган регистрации прав заявление о государственной регистрации права муниципальной собственности городского округа ЗАТО Северск на объекты недвижимости, предусмотренные указанным дополнительным соглашением. В таком случае осуществление государственной регистрации права собственности лица, заключившего договор, на указанные объекты недвижимости не осуществляется, заявление о государственной регистрации права муниципальной собственности городского округа ЗАТО Северск подается без доверенности.

2. Очередность (этапность) осуществления комплексного развития части незастроенной территории

2.1. Заключение договора о комплексном развитии незастроенной территории, расположенной на территории ЗАТО Северск в границах кадастрового квартала 70:22:0020810 по результатам торгов.

2.2. Разработка и согласование программы инженерных изысканий.

2.3. Подготовка и утверждение документации по планировке территории комплексного развития.

2.4. Предоставление земельных участков в аренду без проведения торгов, которые находятся в государственной или муниципальной собственности или государственная собственность на которые не разграничена.

2.5. Предоставление земельных участков в аренду без проведения торгов, после проведения землеустроительных работ на основании утвержденной документации по планировке территории комплексного развития, выдача разрешений на использование земель и земельных участков, градостроительных планов земельных участков.

2.6. Подготовка и утверждение графика осуществления мероприятий комплексного развития территории.

2.7. Выполнение мероприятий, связанных с архитектурно-строительным проектированием.

2.8. Подготовка и согласование карты технических решений благоустройства территории.

2.9. Выдача разрешения на строительство Администрацией ЗАТО Северск.

3. Цена права на заключение Договора и порядок оплаты

3.1. Цена права на заключение Договора составляет _____ (_____) рублей в соответствии с протоколом о результатах торгов на право заключения договора о комплексном развитии незастроенной территории от «_____» _____ №_____.

3.2. Цена права на заключение Договора указанная в пункте 3.1. Договора уплачивается Застройщиком не позднее _____ дня со дня размещения протокола о результатах торгов в соответствии с требованиями _____ и Правил заключения договора о комплексном развитии территории посредством проведения торгов в электронной форме» по реквизитам, указанным в пункте 3.3 Договора.

Перечисленный Застройщиком задаток для участия в торгах на право заключения Договора засчитывается в счет подлежащей уплате цены права на заключение Договора.

3.3. Оплата цены права на заключение Договора с учетом внесенного задатка перечисляется на счет Администрации по следующим реквизитам:

3.4. Днем исполнения обязательств по оплате цены права на заключение Договора считается дата зачисления денежных средств на счет Администрации, указанный в пункте 3.3 Договора.

3.5. В случае неисполнения Застройщиком обязательства по оплате цены, указанной в пункте 3.1 Договора, по истечении указанного срока, Договор считается незаключенным, а задаток Застройщику не возвращается.

4. Права и обязанности Сторон

4.1. Администрация имеет право:

4.1.1. Осуществлять контроль за ходом исполнения Застройщиком обязательств по Договору в соответствии с условиями выполнения обязательств. Требовать от Застройщика устранения выявленных нарушений и отклонений от условий Договора.

4.1.2. Отказаться в одностороннем порядке от исполнения Договора в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств, предусмотренных пунктами 5, 6 и 9 части 4, пунктом 1 части 5, частью 6 статьи 68 Градостроительного кодекса Российской Федерации. При этом право аренды земельного участка, предоставленного для целей комплексного развития территории, подлежит досрочному прекращению путем одностороннего отказа от договора аренды такого земельного участка.

4.1.3. Потребовать взыскания с Застройщика убытков, причиненных его неисполнением или ненадлежащим исполнением обязанностей по Договору.

4.2. Администрация в лице уполномоченных органов обязуется:

4.2.1. Утвердить документацию по планировке территории комплексного развития в порядке и в сроки установленные статьями 45, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации в следующем порядке:

1) в течение двадцати рабочих дней со дня поступления документации по планировке территории осуществить проверку подготовленной Застройщиком документации по планировке территории. По результатам проверки обеспечить её рассмотрение на публичных слушаниях или общественных обсуждениях, либо отклонить такую документацию и направить ее на доработку.

Уполномоченный орган: Комитет архитектуры и градостроительства Администрации ЗАТО Северск;

2) не позднее чем через двадцать рабочих дней со дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний или общественных обсуждений с учетом протокола общественных обсуждений по проекту планировки территории, проекту межевания территории и заключения о результатах публичных слушаний или общественных обсуждений принять решение об утверждении документации по планировке территории или отклонить такую документацию и направить ее на доработку.

Уполномоченный орган: Комитет архитектуры и градостроительства Администрации ЗАТО Северск;

4.2.2. Утвердить График мероприятий после исполнения Застройщиком пункта 4.4.5 Договора.

Уполномоченный орган: Комитет архитектуры и градостроительства Администрации ЗАТО Северск и Управление жилищно-коммунального хозяйства транспорта и связи Администрации ЗАТО Северск.

4.2.3. После выполнения Застройщиком обязательств, предусмотренных пунктами 4.4.1 и 4.4.3 Договора, предоставить ему в соответствии с земельным законодательством в

аренду без проведения торгов земельные участки, 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.

Срок аренды земельных участков, указанных в абзаце первом настоящего пункта, должен соответствовать сроку реализации Договора.

Срок исполнения обязательства – в соответствии с требованиями земельного законодательства.

Уполномоченный орган: Управление имущественных отношений Администрации ЗАТО Северск.

4.2.4. Выдать Застройщику градостроительный план, разрешение на строительство и ввод объектов в эксплуатацию в сроки, установленные Градостроительным кодексом Российской Федерации, со дня получения заявлений Застройщика о выдаче таких документов, соответствующих требованиям Градостроительного кодекса Российской Федерации, нормативных правовых актов Томской области и муниципального образования «Городской округ - закрытое административно-территориальное образование Северск Томской области».

Уполномоченный орган: Комитет архитектуры и градостроительства Администрации ЗАТО Северск.

4.2.5. Выдать разрешения на использование земель и земельных участков в случаях, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации, Томской области, муниципальными правовыми актами ЗАТО Северск и в установленные такими актами сроки (при необходимости).

Уполномоченный орган: Комитет архитектуры и градостроительства Администрации ЗАТО Северск.

4.2.6. Согласовать карты технических решений благоустройства территории.

Уполномоченный орган: Комитет архитектуры и градостроительства Администрации ЗАТО Северск и Управление жилищно-коммунального хозяйства транспорта и связи Администрации ЗАТО Северск.

4.2.7. Оказывать содействие Застройщику в рамках своих полномочий в решении вопросов, связанных с реализацией Договора.

4.3. Застройщик имеет право:

4.3.1. Привлечь к исполнению Договора иное лицо (лиц) с возложением на него обязательств по выполнению определенного вида или отдельных этапов работ либо по финансированию затрат, связанных с исполнением Договора. За действия (бездействие) привлеченного им лица (лиц) Застройщик отвечает как за свои собственные действия (бездействие).

4.3.2. Передать предоставленный ему в рамках реализации Договора для целей комплексного развития территории земельный участок или его часть в субаренду привлеченному к исполнению Договора в соответствии с пунктом 4.3.1. настоящего Договора лицу или лицам без согласия арендодателя такого земельного участка на срок, не превышающий срок его аренды.

4.3.3. В одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случае отказа или уклонения Администрации от исполнения обязательств, предусмотренных пунктами 7, 8, 10 и 11 части 4 и частью 7 статьи 68 Градостроительного кодекса Российской Федерации, если такие обязательства предусмотрены Договором. Отказ Застройщика от исполнения Договора влечет прекращение права аренды земельного участка, предоставленного ему для целей комплексного развития территории, а также прекращение субаренды земельного участка в случае предоставления его или его части в субаренду в соответствии с частью 12

статьи 68 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

4.3.4. Использовать льготы (при наличии) и меры государственной поддержки (при наличии), которые предоставляются лицу, заключившему договор, в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальными правовыми актами.

4.4. Застройщик обязан:

4.4.1. При необходимости обеспечить проведение кадастровых работ, необходимых для образования земельного(ых) участка(ов), подлежащего(их) комплексному развитию незастроенной территории согласно схеме границ незастроенной территории, подлежащей комплексному развитию, утвержденной постановлением Администрации ЗАТО Северск от 16.02.2023

№ 264-па «О принятии решения о комплексном развитии незастроенной территории, расположенной на территории ЗАТО Северск в границах кадастрового квартала 70:22:0020810», с последующей постановкой земельного(ых) участка(ов) на государственный кадастровый учет.

Обратиться в Управление имущественных отношений Администрации ЗАТО Северск за предоставлением в аренду без проведения торгов земельного(ых) участка(ов), расположенного(ых) в границах, подлежащих комплексному развитию незастроенной территории.

Срок исполнения обязательства – 5 рабочих дней с даты постановки земельного(ых) участка(ов) на государственный кадастровый учет.

4.4.2. Подготовить и представить на согласование в Администрацию ЗАТО Северск не позднее _____ дней со дня заключения настоящего Договора проект программы инженерных изысканий;

4.4.3. Подготовить и представить на утверждение в Администрацию ЗАТО Северск не позднее 3 месяцев со дня заключения настоящего Договора проект документации по планировке территории комплексного развития.

При наличии замечаний к проекту документации по планировке территории в срок не более 20 дней со дня направления замечаний повторно направить доработанный вариант документации по планировке территории на рассмотрение уполномоченному органу, но не позднее срока, указанного в абзаце первом настоящего пункта.

4.4.4. Направить показатели застройки в ресурсоснабжающие организации для получения технических условий.

Срок исполнения обязательства – 1 месяц со дня утверждения документации по планировке территории.

4.4.5. В целях обеспечения надлежащей организации исполнения обязательств и контроля за ходом их исполнения в течение 1 месяца со дня утверждения документации по планировке территории представить в Администрацию ЗАТО Северск проект графика осуществления мероприятий комплексного развития территории, предусматривающего этапы и максимальные сроки осуществления строительства объектов капитального строительства, а также очередность (этапность) осуществления мероприятий по комплексному развитию Территории, определенные на основании утвержденной документации по планировке территории (далее – График мероприятий), утверждаемого дополнительным соглашением к Договору.

Сроки исполнения обязательств, предусмотренные в Графике мероприятий, должны быть установлены с учетом необходимости осуществления строительства и (или) реконструкции объектов коммунальной (инженерной) инфраструктуры, предназначенных для обеспечения комплексного развития территории, обеспечивающих бесперебойную работу существующих и строящихся объектов капитального строительства.

График мероприятий должен содержать следующие разделы:

1) схему планируемых к размещению объектов, представляющую собой схему общего размещения границ объектов на топографической основе в масштабе 1:500;

2) сведения о границах формируемых земельных участков, о границах сервитутов, о границах планируемых к размещению объектов капитального строительства, о границах необходимых отводов для объектов инженерной инфраструктуры и благоустройства;

3) перечень планируемых к размещению объектов капитального строительства и их технико-экономические показатели, перечень объектов инженерной инфраструктуры с указанием их характеристик, перечень формируемых земельных участков с указанием их характеристик в виде площади и правового режима использования территории; перечень сервитутов с указанием их характеристик, перечень объектов благоустройства с указанием их характеристик. Каждый объект данного перечня должен содержать информацию о принадлежности права собственности объекта при выполнении Договора;

4) сведения об архитектурном облике застройки в виде нескольких общих и локальных пространственных (трехмерных) изображений планируемой застройки, на которых обеспечена возможность однозначного определения характеристик отделки фасадов планируемых к размещению объектов капитального строительства, состав и пространственные решения по объектам благоустройства территории и описанием характеристик таких решений;

5) сведения об очередности и этапах строительства и график производства работ, содержащий информацию о показателях ввода жилья по итогам года;

6) характеристики для технического присоединения объектов капитального строительства размещаемых в рамках Договора.

4.4.6. Осуществить мероприятия по образованию земельных участков в соответствии с утвержденным проектом межевания территории, в том числе обеспечить выполнение кадастровых работ и совершить действия, необходимые для государственного кадастрового учета, в отношении образуемых земельных участков при содействии Администрации (при необходимости).

4.4.7. Осуществить архитектурно-строительное проектирование.

4.4.8. Подготовить и согласовать карты технических решений благоустройства территории комплексного развития.

4.4.9. Осуществить строительство объектов капитального строительства на Территории в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории и определенными на основании этой документации этапами строительства в максимальные сроки осуществления строительства объектов капитального строительства согласно утвержденному Графику мероприятий в пределах срока действия Договора.

4.4.10. Обеспечить создание инженерной инфраструктуры Территории в соответствии с программой технологического присоединения, согласованной с Управлением жилищно-коммунального хозяйства транспорта и связи Администрации ЗАТО Северск (план мероприятий по техническому присоединению объектов Договора к объектам инженерной инфраструктуры с указанием условий, параметров и сроков технического присоединения).

4.4.11. Выполнить работы по благоустройству Территории в соответствии с Перечнем видов работ, указанным в пункте 1.4 Договора, в установленные данным пунктом сроки.

4.4.12. Ежеквартально до 20 числа месяца, следующего за отчетным кварталом, представлять Администрации письменный отчет об исполнении Договора.

4.4.13. Застройщик обязан обеспечить ежегодный ввод объектов индивидуального жилищного строительства, строящихся в границах территории комплексного развития не менее 600 кв.м общей площади в год.

4.4.14. Исполнять обязательства по Договору с соблюдением требований законодательства Российской Федерации, нормативных правовых актов Томской области и муниципальных правовых актов ЗАТО Северск.

4.4.15. Выполнять в полном объеме все обязательства по Договору в установленные сроки своими силами и за свой счет и (или) с привлечением других лиц и (или) средств других лиц.

4.4.16. Застройщик не вправе:

1) уступать принадлежащее ему право аренды земельного участка (земельных участков), предоставленного в рамках реализации Договора для целей комплексного развития территории;

2) передавать свои права и обязанности, предусмотренные Договором, иному лицу.

5. Особые условия Договора:

5.1. Запрещается рубка и снос зеленых насаждений, расположенных в границах территории для комплексного освоения, за исключением случаев, предусмотренных для проведения инженерных изысканий.

5.2. Для формирования границ участков инженерных изысканий Застройщик подготавливает программу инженерных изысканий, в которой указываются виды инженерных изысканий и описание границ участков инженерных изысканий.

5.3 По окончании работ по инженерным изысканиям, Застройщик направляет в Администрацию ЗАТО Северск результаты инженерно-геодезических изысканий для занесения в дежурный план ЗАТО Северск.

5.4. Администрация ЗАТО Северск в течении 14 дней с даты поступления результатов инженерно-геодезических изысканий вносит изменения в дежурный план на основании представленных результатов инженерно-геодезических изысканий и уведомляет об этом Застройщика.

5.5. Ежегодный итог ввода объектов индивидуального жилищного строительства подсчитывается по документам о вводе в эксплуатацию, поступивших в Администрацию ЗАТО Северск в установленном законодательством порядке с 1 января по 30 декабря включительно для текущего календарного года, за исключением календарного года даты заключения контракта. Итог ввода календарного года даты заключения контракта подсчитывается отдельно по документам о вводе в эксплуатацию поступивших в Администрацию ЗАТО Северск в установленном законодательстве порядке с даты заключения контракта до 30 декабря данного календарного года и не относится к ежегодному вводу объектов.

6. Срок действия Договора

6.1. Договор считается заключенным со дня его подписания Сторонами при условии исполнения Застройщиком обязательства по оплате цены права на заключение Договора, указанной в пункте 3.1 Договора.

6.2. Срок действия Договора: 5 (пять) лет со дня его заключения.

6.3. Срок действия Договора может изменяться по основаниям, предусмотренным Гражданским кодексом Российской Федерации, по соглашению Сторон ввиду наступления обстоятельств, не зависящих от Сторон Договора, в том числе в случае изменения законодательства Российской Федерации и (или) Томской области, влекущее невозможность своевременного исполнения одной из Сторон или Сторонами обязательств, из-за действия (бездействия) третьих лиц и (или) из-за судебных разбирательств, несвоевременном получении технических условий на подключение к сетям инженерно-технического обеспечения объектов капитального строительства и иных обстоятельств, которые обуславливают невозможность исполнения одной из Сторон или Сторонами обязательств по настоящему Договору в установленные сроки (в том числе обстоятельств непреодолимой силы).

6.4. Изменение срока действия Договора оформляется дополнительным соглашением к Договору.

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

7. Порядок изменения и расторжения Договора

7.1. Договор прекращает действие досрочно по одному из следующих оснований:

7.1.1. По соглашению Сторон. Обязательства считаются прекращенными со дня заключения соглашения Сторон о расторжении договора, если иное не предусмотрено в самом соглашении.

7.1.2. В случае отказа Администрации от Договора в одностороннем порядке по основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

В этом случае Администрация направляет по юридическому адресу Застройщика заказное письмо с уведомлением об отказе от Договора в одностороннем порядке с указанием оснований принятия такого решения. При этом право аренды земельного участка, предоставленного для целей комплексного развития территории, подлежит досрочному прекращению путем одностороннего отказа от договора аренды такого земельного участка.

7.1.3. В случае признания Застройщика банкротом в установленном порядке, ликвидацией юридического лица Застройщика и исключение недействующего юридического лица Застройщика из единого государственного реестра юридических лиц.

7.1.4. В случае отказа Застройщика от Договора в одностороннем порядке по основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

В этом случае Застройщик направляет по юридическому адресу Администрации заказное письмо с уведомлением об отказе от Договора в одностороннем порядке с указанием оснований принятия такого решения.

Отказ Застройщика от исполнения Договора влечет прекращение права аренды земельного участка, предоставленного ему для целей комплексного развития территории, а также прекращение субаренды земельного участка в случае предоставления его или его части в субаренду в соответствии с частью 12 статьи 68 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

7.1.5. При расторжении Договора в судебном порядке обязательства считаются прекращенными со дня вступления в законную силу решения суда о расторжении Договора.

7.1.6. При досрочном выполнении Сторонами всех обязательств по Договору, завершении взаиморасчетов и урегулировании имущественных отношений.

7.2. Изменение и дополнение отдельных обязательств Договора осуществляется путем подписания Сторонами дополнительных соглашений к Договору, являющихся неотъемлемой частью Договора и обязательными к исполнению со дня подписания Сторонами.

Требование одной из Сторон об изменении или расторжении Договора не является отказом в одностороннем порядке от его исполнения.

7.3. В случае если в течение срока действия Договора в связи с изменением правил землепользования и застройки или с установлением, изменением зон с особыми условиями использования территорий или красных линий или с установлением публичного сервитута либо в результате проведенных инженерных изысканий или возникновения чрезвычайных или иных ситуаций природного или техногенного характера или иных обстоятельств возникнут ограничения использования исходного участка или образуемых участков,

препятствующие или затрудняющие или делающие невозможным исполнение Договора, Застройщик вправе внести предложение по внесению соответствующего изменения в Договор, а также осуществить внесение изменений в проект планировки территории и в проект межевания территории или потребовать расторжения Договора.

7.4. Если это не противоречит условиям Договора, Стороны обязуются принимать все необходимые меры и действия для досрочного исполнения обязательств при условиях соблюдения законности действий, обеспечения надлежащего качества их результата, отсутствия дополнительных обременений для принимающей Стороны.

7.5. При досрочном расторжении Договора также подлежит расторжению договор аренды земельного участка либо земельных участков, образованных путем раздела земельного участка.

8. Ответственность Сторон

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

8.2. В случае неисполнения обязательств, предусмотренных пунктом 4.4. Договора, Администрация вправе потребовать от Застройщика уплаты неустойки, которая начисляется за каждый день просрочки исполнения указанных обязательств, начиная со следующего после дня истечения срока исполнения обязательства, и устанавливается в размере _____ рублей, в отношении каждого из обязательств, по которому допущено нарушение срока исполнения.

8.3. Уплата неустойки не освобождает Стороны от надлежащего исполнения возложенных на них по Договору обязательств.

9. Порядок разрешения споров

9.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в тексте Договора, будут разрешаться путем переговоров в соответствии с законодательством Российской Федерации.

9.2. В случае если разногласия и споры не могут быть разрешены Сторонами в течение одного месяца путем двусторонних переговоров, каждая из Сторон сохраняет за собой право обратиться в Арбитражный суд Томской области. Споры между сторонами рассматриваются в Арбитражном суде Томской области по месту исполнения Договора.

10. Обстоятельства непреодолимой силы (форс-мажор)

10.1. Ни одна из Сторон не несет ответственности перед другой Стороной за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору, обусловленное действием обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, в том числе объявленной или фактической войной, гражданскими волнениями, забастовками, эпидемиями, блокадами, эмбарго, террористическими актами, диверсиями, пожарами, землетрясениями, наводнениями и другими природными стихийными бедствиями, изданием актов органов государственной власти.

10.2. 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.

10.3. Документ, выданный соответствующим компетентным органом, является достаточным подтверждением наличия и продолжительности действия обстоятельств непреодолимой силы.

10.4. В случае если обстоятельства непреодолимой силы затрудняют или препятствуют, или делают невозможным выполнение обязательств по Договору, Стороны обязуются определить порядок дальнейшего исполнения обязательств по Договору путем заключения дополнительного соглашения к Договору.

10.5. Обязанность доказывать действие непреодолимой силы лежит на Стороне, не выполнившей свои обязательства.

11. Заключительные положения

11.1. 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.

В случае если реквизиты одной из Сторон изменились, и эта Сторона не уведомила об этом в порядке, установленном настоящим пунктом, другая Сторона Договора будет считаться добросовестно исполнившей свои обязательства, если исполнение или уведомление произведено этой Стороной по реквизитам, указанным в Договоре.

11.2. После подписания Договора Стороны назначают своих уполномоченных представителей по Договору, определив их компетенцию, и уведомляют об этом друг друга, не позднее 3 дней со дня подписания Договора.

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

11.4. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один из которых для Застройщика, два – для Администрации.

11.5. Вопросы, не урегулированные Договором, регулируются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

11.6. Неотъемлемой частью Договора является Приложение «Схема границ территории комплексного развития».

12. Юридические адреса, реквизиты, подписи сторон

Администрация:
Юридический (почтовый) адрес:

Застройщик:

_____ / _____

_____ / _____

Приложение № 1
к Договору о комплексном развитии
незастроенной территории городского округа ЗАТО
Северск в границах кадастрового квартала
70:22:0020810

от _____ № _____

СХЕМА

границ незастроенной территории, подлежащей комплексному развитию

1. Чертеж границ незастроенной территории, подлежащей комплексному развитию



Условное обозначение:



– границы незастроенной
территории, подлежащей комплексному
развитию

2. Чертеж границ части незастроенной территории,
подлежащей комплексному развитию



Условное обозначение:



– границы незастроенной территории,
подлежащей комплексному развитию
(I очередь)

3. Сведения о характерных точках границ части незастроенной территории,
подлежащей комплексному развитию

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
1		
1	362737.0600	4324777.0300
2	362744.2000	4324881.3400
3	362722.9000	4324882.7900
4	362723.6600	4324893.3800
5	362744.9400	4324891.9200
6	362745.2400	4324896.3700
7	362725.6300	4324922.0900
8	362703.0500	4324923.6500
9	362696.1800	4324823.8800
10	362674.2400	4324825.3900
11	362652.6000	4324826.8700
12	362655.6200	4324876.7800
13	362633.5700	4324878.3000
14	362611.5300	4324879.8200
15	362589.4700	4324881.3300
16	362545.3800	4324884.3600
17	362523.3300	4324885.8700
18	362501.2800	4324887.3900
19	362480.4000	4324888.8300
20	362441.3400	4324891.5100
21	362423.5500	4324852.8900
22	362466.0300	4324849.8200
23	362459.9200	4324761.5000
24	362461.2700	4324754.3100
25	362656.2100	4324739.7600
26	362663.3700	4324745.9400
27	362684.7100	4324773.2300
28	362702.0700	4324778.2400
29	362718.3700	4324777.1600
30	362732.1800	4324765.8200
31	362736.4800	4324755.7900
2		
1	362502.0300	4324952.7900
2	362505.4500	4325002.6700
3	362530.4000	4325000.9600
4	362555.3300	4324999.2400
5	362581.5700	4324997.4400
6	362585.0000	4325047.3300
7	362515.3100	4325052.1000
8	362470.5600	4324954.9500
3		
1	362603.5200	4324995.9300
2	362606.9500	4325045.8200

1	2	3
3	362585.0000	4325047.3300
4	362581.5700	4324997.4400
4		
1	362632.7000	4325044.0400
2	362620.6500	4325059.8600
3	362554.6500	4325064.6300
4	362522.1600	4325066.9700
5	362515.3100	4325052.1000
6	362585.0000	4325047.3300
7	362606.9500	4325045.8200
8	362628.9000	4325044.3100
5		
1	362554.6500	4325064.6300
2	362559.8100	4325139.7000
3	362554.4400	4325135.4000
4	362528.3800	4325079.3700
5	362523.9900	4325070.9500
6	362522.1600	4325066.9700
6		
1	362620.6500	4325059.8600
2	362559.8100	4325139.7000
3	362554.6500	4325064.6300