Приложение № 1  
к извещению о проведении конкурса

**ДОГОВОР № \_\_\_\_**

**о комплексном развитии незастроенной территории**

**микрорайона 65 Ленинского района города Кемерово**

город Кемерово «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2025 года

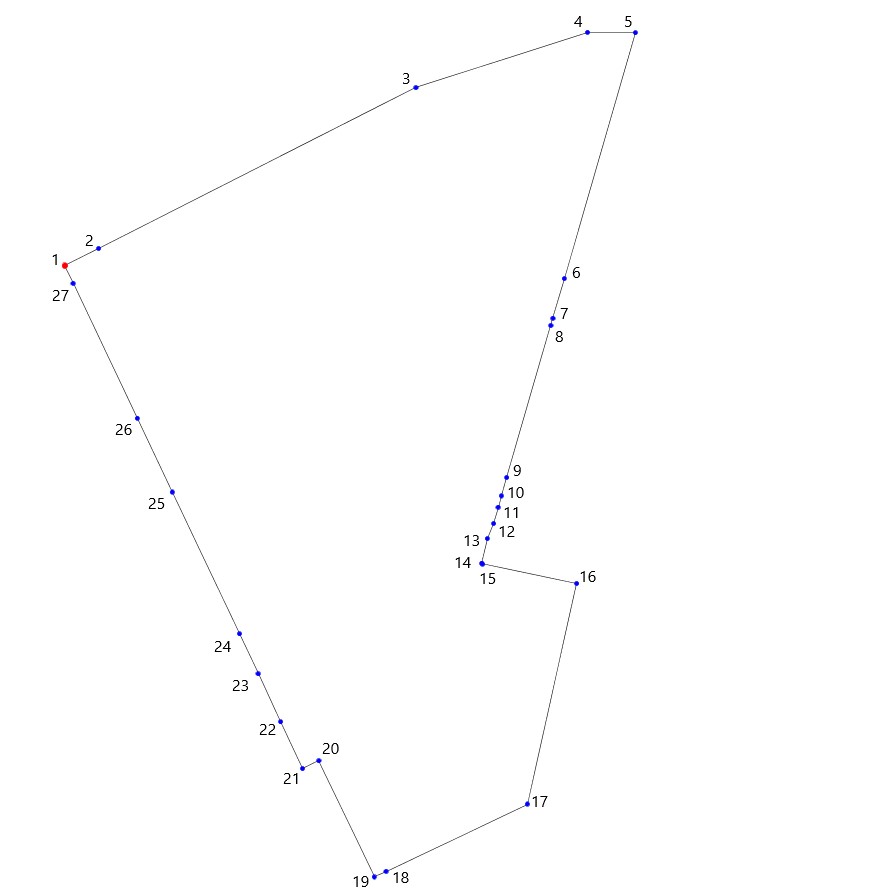
**Администрация города Кемерово**, именуемая в дальнейшем «Администрация», в лице первого заместителя Главы города Мельника Василия Петровича, действующего на основании доверенности от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», на основании решения о комплексном развитии незастроенной территории микрорайона 65 Ленинского района города Кемерово, утвержденного постановлением администрации города Кемерово от 23.06.2023 № 1999, протокола о результатах конкурса на право заключения договора о комплексном развитии незастроенной территории микрорайона 65 Ленинского района города Кемеровоот \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, объявленного и проведенного в соответствии с постановлением администрации города Кемерово от 14.04.2025 № 1190 «О проведении конкурса на право заключения договора о комплексном развитии незастроенной территории микрорайона 65 Ленинского района города Кемерово», заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. Настоящим Договором предусматривается распределение обязательств Сторон при выполнении мероприятий, направленных на реализацию решения о комплексном развитии незастроенной территории микрорайона 65 Ленинского района города Кемерово (далее – Территория), расположенного по адресу: Российская Федерация, Кемеровская область - Кузбасс, Ленинский район, микрорайона 65, определенной координатами (МСК-42):

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Номер точки | X | Y |
| 1 | 624442,37 | 1346075,52 |
| 2 | 624459,75 | 1346107,76 |
| 3 | 624621,73 | 1346410,74 |
| 4 | 624678,81 | 1346575,20 |
| 5 | 624679,48 | 1346621,35 |
| 6 | 624440,55 | 1346557,96 |
| 7 | 624401,96 | 1346547,90 |
| 8 | 624394,93 | 1346546,04 |
| 9 | 624247,24 | 1346506,69 |
| 10 | 624229,35 | 1346501,85 |
| 11 | 624218,36 | 1346498,93 |
| 12 | 624202,54 | 1346494,98 |
| 13 | 624187,85 | 1346489,12 |
| 14 | 624164,01 | 1346484,35 |
| 15 | 624163,20 | 1346485,16 |
| 16 | 624146,40 | 1346576,48 |
| 17 | 623932,39 | 1346533,46 |
| 18 | 623864,36 | 1346398,46 |
| 19 | 623858,69 | 1346387,22 |
| 20 | 623969,73 | 1346331,31 |
| 21 | 623961,83 | 1346315,66 |
| 22 | 624006,49 | 1346293,54 |
| 23 | 624052,41 | 1346270,74 |
| 24 | 624090,61 | 1346251,93 |
| 25 | 624226,12 | 1346184,03 |
| 26 | 624296,61 | 1346148,65 |

и планом границ (масштаб 1:5000)



1.2. Площадь территории, подлежащей комплексному развитию: 243 446 кв.м (24,3 га).

1.3. На момент вступления в силу договора Территория не обременена правами третьих лиц.

1.4. В границах Территории подлежат строительству многоквартирные дома, многоквартирные дома с встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и другие объекты, указанные в перечне объектов капитального строительства, линейных объектов, подлежащих строительству, реконструкции, который оформляется Сторонами на основании утвержденного проекта планировки территории по форме согласно приложению № 1 к настоящему Договору.

В границах Территории подлежит строительству не менее 262 тыс. кв.м общей площади жилых помещений.

Соотношение общей площади жилых и нежилых помещений, в многоквартирных домах, подлежащих строительству: не более 95 % жилых помещений (общей площади квартир), не менее 3 % нежилых помещений (не относящихся к общему имуществу в многоквартирных домах), расположенных на первых надземных этажах многоквартирных домов.

1.5. Основные [виды](consultantplus://offline/ref=BE703185AB8FE8888D8F0C26E06C31DB4D14A79162AEB5C806A967B95DD3765FBC18D010F84B478915724106F60F0BD672060D7BA047C1E0FC55965ENFW3I) разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые могут быть выбраны при реализации решения о комплексном развитии незастроенной территории, а также предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах Территории определены приложением № 2 к постановлению администрации города Кемерово от 23.06.2023 № 1999.

**2. ЦЕНА ПРАВА НА ЗАКЛЮЧЕНИЕ ДОГОВОРА. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ**

2.1. Цена права на заключение Договора составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**) рублей**.

2.2. Оплата производится в безналичном порядке путем перечисления денежных средств в размере, указанном в пункте 2.1. настоящего Договора, за вычетом суммы ранее внесенного задатка, на счет Администрации в следующем порядке:

- сумма в размере 10% от цены права на заключение настоящего Договора – не позднее 30-го дня со дня размещения протокола о результатах торгов на официальном сайте;

- оставшаяся сумма цены права на заключение настоящего Договора – ежегодно в течение 4х лет с даты заключения Договора в срок до 01 марта каждого года равными платежами.

2.3. Перечисленный Застройщиком задаток для участия в конкурсе на право заключения договора засчитывается в счёт цены права на заключение договора. Размер задатка, внесённого Застройщиком, составляет **32 061 838 (тридцать два миллиона шестьдесят одна тысяча восемьсот тридцать восемь) рублей**.

Оставшаяся часть цены права на заключение договора составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

( \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**) рублей.** Перечисление оставшейся части цены производится Застройщиком в порядке, предусмотренном пунктом 2.2. настоящего Договора.

2.4. Днем исполнения обязательств по оплате цены считается дата зачисления денежных средств на счет Администрации, указанный в разделе 12 настоящего Договора.

2.5. В случае неисполнения и (или) несвоевременного исполнения Застройщиком обязательства по оплате суммы, указанной в абзаце 2 пункта 2.2 настоящего Договора, Договор считается незаключенным, при этом задаток, указанный в пункте 2.3 настоящего Договора, Застройщику не возвращается. Неисполнение и (или) несвоевременное исполнение Застройщиком установленных в абзаце 3 пункта 2.2 настоящего Договора обязательств по оплате являются основанием для отказа Администрации от договора в одностороннем порядке. При этом задаток, указанный в пункте 2.3 настоящего Договора, и остальные платежи по настоящему Договору Застройщику не возвращаются.

**3. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН ПО ПОДГОТОВКЕ И УТВЕРЖДЕНИЮ**

**ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ**

3.1. Застройщик в течение 90 календарных дней с даты заключения настоящего Договора обязан подготовить и представить на утверждение Администрации документацию по планировке Территории: проект планировки территории и проект межевания территории, выполненные на основании задания (Приложение № 2 к настоящему Договору) в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности, Нормативами градостроительного проектирования Кемеровской области - Кузбасса, утвержденными постановлением Коллегии Администрации Кемеровской области от 14.10.2009 № 406, Генеральным планом города Кемерово, утвержденным решением Кемеровского городского Совета народных депутатов от 24.06.2011 № 36 (с изм. и доп.), Правилами землепользования и застройки в городе Кемерово, утвержденными постановлением Кемеровского городского Совета народных депутатов от 24.11.2006 № 75 (с изм. и доп.), Местными нормативами градостроительного проектирования города Кемерово, утвержденными постановлением Кемеровского городского Совета народных депутатов от 29.06.2018 № 146 и условиями настоящего Договора.

3.2. Администрация в течение 15 рабочих дней с даты представления Застройщиком документации по планировке Территории обеспечивает проверку документации на предмет её соответствия требованиям законодательства, а также условиям настоящего Договора. В случае выявления по результатам проверки несоответствия Администрация в течение 2 рабочих дней направляет Застройщику мотивированное уведомление о возврате документации по планировке Территории с требованием о доработке документации.

Застройщик в течение 30 рабочих дней с даты уведомления о возврате документации по планировке Территории осуществляет её доработку и повторное представление доработанной документации в Администрацию.

Администрация в течение 10 рабочих дней с даты представления Застройщиком доработанной документации по планировке Территории обеспечивает проверку документации на предмет устранения ранее выявленных недостатков. В случае выявления по результатам проверки не устраненных недостатков Администрация в течение 2 рабочих дней направляет Застройщику мотивированное уведомление о возврате документации по планировке Территории с требованием о доработке документации.

Застройщик в течение 30 рабочих дней с даты уведомления о возврате документации по планировке Территории осуществляет устранение выявленных недостатков и представление доработанной документации в Администрацию.

Обязательство Застройщика считается исполненным с даты представления в Администрацию доработанной документации по планировке Территории с полностью устраненными недостатками, указанными в мотивированных уведомлениях о возврате документации по планировке Территории, а также демонстрационных материалов для проведения публичных слушаний.

Неисполнение и (или) несвоевременное исполнение Застройщиком обязательства по подготовке и представлению документации по планировке Территории являются основанием для отказа Администрации от договора в одностороннем порядке.

Администрация в течение 10 рабочих дней с даты повторного представления Застройщиком доработанной документации по планировке Территории обеспечивает проверку документации на предмет устранения ранее выявленных недостатков. В случае выявления по результатам проверки не устраненных недостатков Администрация вправе направить Застройщику мотивированный отказ от настоящего Договора.

В случае надлежащей доработки документации по планировке Территории и полного устранения недостатков утверждение документации по планировке Территории осуществляется Администрацией в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации.

3.3. Застройщик в случае выявления при подготовке документации по планировке Территории такой необходимости одновременно осуществляет подготовку и представление Администрации документации по внесению изменений в Генеральный план города Кемерово, утвержденный решением Кемеровского городского Совета народных депутатов от 24.06.2011 № 36 (с изм. и доп.), Правила землепользования и застройки в городе Кемерово, утвержденные постановлением Кемеровского городского Совета народных депутатов от 24.11.2006 № 75 (с изм. и доп.).

3.4. После выполнения Застройщиком обязательств по подготовке и представлению документации по планировке Территории в отношении земельных участков, государственный кадастровый учет которых осуществлен в соответствии с утвержденной документацией по планировке Территории, подлежат исполнению в установленные законодательством сроки обязательства исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления предоставить Застройщику 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, а также в соответствующих случаях обязательства выдать разрешения на использование земель и земельных участков, градостроительные планы земельных участков.

**4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН ПО ПОДГОТОВКЕ И СОГЛАСОВАНИЮ ПЛАНА-ГРАФИКА ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ**

4.1. Застройщик в течение 15 рабочих дней со дня опубликования постановления Администрации, утверждающего документацию по планировке Территории, осуществляет подготовку и представление в Администрацию проекта плана - графика исполнения Застройщиком обязательств, предусмотренных настоящим Договором, по форме, указанной в приложении № 3 к настоящему Договору, включающий отдельные разделы, устанавливающие:

- этапы строительства Застройщиком объектов капитального строительства, линейных объектов;

- перечень объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, а также иных объектов, подлежащих безвозмездной передаче Застройщиком в муниципальную собственность города Кемерово и сроки передачи таких объектов;

- перечень выполняемых Застройщиком видов работ по благоустройству Территории и сроки их выполнения;

- сроки выполнения иных обязательств Сторон, установленных настоящим Договором.

4.2. Максимальные сроки выполнения обязательств в плане-графике определяются Сторонами исходя из сроков, установленных настоящим Договором, а также с учетом требований законодательства, технологической и административной последовательности осуществления мероприятий, сроков осуществления отдельных действий, необходимых для реализации таких мероприятий.

Этапы строительства объектов капитального строительства (кроме объектов социальной инфраструктуры), линейных объектов должны предусматривать планомерный ввод в эксплуатацию объектов Застройщиком на протяжении всего срока действия настоящего Договора в соответствии со следующим графиком:

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Год | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 |
| % \* |  |  |  | 5 | 5 | 5 | 5 | 10 | 10 | 10 | 10 |

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Год | 2036 | 2037 | 2038 | 2039 | 2040 |
| %\* | 10 | 10 | 10 | 10 |  |

\*Процент от общей площади объектов капитального строительства, предусмотренных утвержденным проектом планировки.

Сроки строительства и ввода в эксплуатацию объектов социальной инфраструктуры определяются в плане-графике с учетом необходимости соблюдения установленных пунктом 6.1 настоящего Договора предельных сроков безвозмездной передачи таких объектов в муниципальную собственность города Кемерово.

В перечне объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, а также иных объектов, подлежащих безвозмездной передаче Застройщиком в муниципальную собственность города Кемерово (раздел 2 плана-графика), предусматривается ежегодная передача благоустроенных жилых помещений в порядке и на условиях, установленных пунктами 6.1, 6.3, 6.4 настоящего Договора.

4.3. Администрация в течение 15 рабочих дней с даты представления Застройщиком проекта плана - графика обеспечивает его рассмотрение на предмет соответствия требованиям законодательства, а также условиям настоящего Договора. В случае выявления несоответствия Администрация в течение 10 рабочих дней направляет Застройщику мотивированный отказ от согласования проекта плана-графика. К отказу прилагаются предложения Администрации по условиям и срокам, подлежащим определению в плане-графике.

Застройщик в течение 5 рабочих дней с даты получения предложений Администрации осуществляет доработку проекта плана-графика и повторное его представление в Администрацию. Доработанный Застройщиком проект должен учитывать предложения Администрации.

Администрация в течение 5 рабочих дней с даты представления Застройщиком доработанного проекта плана-графика обеспечивает его рассмотрение. В случае если в проекте плана-графика не учтены предложения Администрации в течение 2 рабочих дней Застройщику направляется уведомление о дате, времени и месте проведения согласительного совещания. Условия, подлежащие установлению в плане-графике, определяются Сторонами в ходе согласительного совещания.

4.4. Обязательство Застройщика считается исполненным с даты согласования проекта плана-графика Сторонами.

Согласование проекта плана-графика Сторонами оформляется путем заключения дополнительного соглашения к настоящему Договору. Согласованный Сторонами план-график полностью излагается в отдельных приложениях (соответствующих разделам плана-графика) к дополнительному соглашению. Каждое приложение к дополнительному соглашению (каждый раздел плана-графика) подписывается уполномоченными представителями Сторон.

4.5. План - график подлежит изменению в случаях, предусмотренных пунктом 11.7 настоящего Договора, в порядке, установленном пунктом 9.3 настоящего Договора.

**5. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН ПО ОСУЩЕСТВЛЕНИЮ СТРОИТЕЛЬСТВА ОБЪЕКТОВ**

5.1. Застройщик обязан осуществить образование земельных участков в соответствии с утвержденным проектом межевания территории, а также осуществить иные мероприятия, необходимые для реализации Договора, включая установление сервитутов, обеспечение осуществления государственной регистрации прав на земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества. Выполнение Застройщиком данных обязательств осуществляется в сроки, установленные Сторонами в плане-графике.

5.2. Застройщик осуществляет архитектурно-строительное проектирование в отношении подлежащих строительству на Территории объектов капитального строительства в соответствии с утвержденным проектом планировки Территории. Проектирование социальных объектов (образования, спорта, иных) осуществляется Застройщиком на основании технического задания, согласованного с Администрацией.

При разработке проектной документации зданий и сооружений Застройщик согласовывает с Администрацией архитектурно-стилистические и иные характеристики объектов капитального строительства, благоустройство территории.

Выполнение Застройщиком вышеуказанных обязательств осуществляется в сроки, установленные Сторонами в плане-графике.

5.3. Выдача Застройщику разрешения на строительство осуществляется Администрацией в порядке и сроки, установленные Градостроительным кодексом Российской Федерации, постановлением администрации города Кемерово «Об утверждении административного регламента предоставления муниципальной услуги «Выдача разрешения на строительство».

5.4. Застройщик осуществляет строительство объектов капитального строительства на Территории, в соответствии с утвержденной документацией по планировке Территории, в сроки, установленные Сторонами в плане-графике.

5.5. Застройщик обязуется выполнить работы по благоустройству территории, предусмотренные планом-графиком, и ввести построенные объекты в эксплуатацию в сроки, установленные Сторонами в плане-графике.

5.6. Выдача Застройщику разрешения на ввод объекта в эксплуатацию осуществляется Администрацией в порядке и сроки, установленные Градостроительным кодексом Российской Федерации, постановлением администрации города Кемерово «Об утверждении административного регламента предоставления муниципальной услуги «Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию».

5.7. Застройщик в процессе строительства и после ввода в эксплуатацию многоквартирных домов, в том числе многоквартирных домов со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями, обеспечивает Администрации возможность приобретения в муниципальную собственность (путем инвестирования в строительство или путем участия в долевом строительстве многоквартирных домов) благоустроенных жилых помещений (с отделкой «под ключ» и с другими характеристиками, указанными в муниципальном контракте) ежегодно в объеме не менее 1 процента жилой площади от запланированной площади ввода многоквартирных домов, исходя из стоимости 1 кв.м жилой площади, предусмотренной доведенными субъектом Российской Федерации лимитами бюджетных обязательств на соответствующий год.

5.8. Застройщик, в целях подготовки Территории к строительству объектов капитального строительства, обязуется выполнить действия по демонтажу и вывозу незаконно размещенных объектов, не являющихся объектами капитального строительства, расположенных в границах Территории и имущества, находящегося в таких объектах. Вывоз незаконно размещенных объектов осуществляется Застройщиком в срок не позднее 1 года с даты заключения Договора в порядке, предусмотренном Решением Кемеровского городского Совета народных депутатов от 19.10.2018 № 171 «Об утверждении Положения «О порядке освобождения земельных участков, находящихся в муниципальной собственности города Кемерово, и земельных участков на территории города Кемерово, государственная собственность на которые не разграничена, от незаконно размещенных на них объектов, не являющихся объектами капитального строительства, в том числе осуществления демонтажа и (или) перемещения таких объектов».

**6. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН ПО БЕЗВОЗМЕЗДНОЙ ПЕРЕДАЧЕ ОБЪЕКТОВ В МУНИЦИПАЛЬНУЮ СОБСТВЕННОСТЬ**

6.1. Застройщик обязуется безвозмездно передать в муниципальную собственность города Кемерово после окончания строительства и ввода в эксплуатацию объекты коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, а также иные объекты, расположенные в границах Территории, строительство которых осуществлялось за счет средств Застройщика, по согласованному Сторонами перечню в сроки, установленные Сторонами в плане-графике.

В том числе безвозмездной передаче Застройщиком в муниципальную собственность города Кемерово подлежат следующие объекты социальной инфраструктуры:

- объект дошкольного образования не позднее 31.12.2031г.

- объект начального и среднего образования не позднее 31.12.2035 г.

- объект дошкольного образования не позднее 31.12.2039 г.

При передаче объектов социальной инфраструктуры в муниципальную собственность Застройщик, наряду с прочим предоставляет Администрации документы, подтверждающие соответствие объектов требованиям, соблюдение которых необходимо для осуществления лицензирования образовательной деятельности в передаваемых объектах.

Также безвозмездной передаче Застройщиком в муниципальную собственность города Кемерово подлежат благоустроенные жилые помещения с отделкой «под ключ» не менее 1 процента от предварительного расчета площади планируемого размещения объектов жилого фонда на территории, подлежащей комплексному развитию, что составляет не менее 2,62 тыс.кв.м, предназначенные для предоставления следующим категориям в пропорции:

60% - детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, лицам из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей. При этом общая площадь каждого жилого помещения должна составлять не менее 14 и не свыше 33 кв.м. В случае изменения законодательства, устанавливающего нормативы площади предоставляемых жилых помещений, подлежат применению нормативы, установленные законодательством на момент исполнения обязательств по Договору.

40% - гражданам, местом жительства которых являются жилые помещения, признанные непригодными для проживания, или жилые помещения в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу, при условии, что указанные жилые помещения являются для них единственными. При этом общая площадь каждого жилого помещения должна составлять не менее 30 и не свыше 50 кв.м.

Указанные жилые помещения передаются в муниципальную собственность ежегодно равными долями пропорционально от их общей площади, подлежащей безвозмездной передаче, начиная с 2028 годаи заканчивая годом окончания срока действия настоящего Договора.

Для начала оформления передачи благоустроенных жилых помещений Застройщик предоставляет Администрации подписанный уполномоченным представителем Застройщика акт приема-передачи жилых помещений по форме согласно приложению № 4 к настоящему Договору с приложением в отношении каждого жилого помещения следующих документов (надлежащим образом заверенных копий или оригиналов):

- заявление о принятии жилого помещения в муниципальную собственность с перечнем прилагаемых документов;

- справку об отсутствии лиц, зарегистрированных в жилом помещении по месту жительства либо по месту пребывания и об отсутствии задолженности по оплате за жилое помещение и всем видам коммунальных услуг;

- технический паспорт;

- правоустанавливающие документы;

- положительное заключение об оценке соответствия жилого помещения санитарным нормам;

- иные документы, необходимые для правильного, всестороннего и объективного рассмотрения вопроса о передаче жилого помещения в муниципальную собственность.

Администрация в течение 30 календарных дней с даты предоставления Застройщиком документов обеспечивает их рассмотрение на предмет соответствия требованиям законодательства, а также условиям настоящего Договора и осуществляет совместно с уполномоченным представителем Застройщика осмотр жилых помещений, указанных в акте приема-передачи. В случае выявления несоответствия характеристик и (или) состояния жилых помещений, документов Администрация в течение 5 (пяти) календарных дней направляет Застройщику мотивированный отказ от подписания акта приема-передачи.

Застройщик в течение 20 календарных дней с даты получения мотивированного отказа осуществляет доработку документов, устраняет несоответствия характеристик и (или) состояния жилых помещений и повторно представляет акт приема-передачи и документы в Администрацию.

Администрация в течение 10 календарных дней с даты представления Застройщиком доработанных документов обеспечивает их рассмотрение на предмет устранения ранее выявленных недостатков, а также осуществляет совместно с уполномоченным представителем Застройщика повторный осмотр жилых помещений, указанных в акте приема-передачи.

В случае выявления по результатам проверки (осмотра) неустраненных недостатков Администрация в течение 5 календарных дней направляет Застройщику мотивированный отказ от подписания акта приема-передачи и уведомление о необходимости предоставления другого жилого помещения, соответствующего требованиям настоящего Договора, течение 30 календарных дней со дня получения уведомления.

Обязательство Застройщика считается исполненным с даты государственной регистрации права муниципальной собственности на жилые помещения в порядке, установленном законом.

В целях обеспечения надлежащего оказания услуг подвижной радиотелефонной связи на всей Территории при разработке проектной документации многоквартирных жилых домов Застройщик обязуется предусмотреть в составе таких домов нежилые помещения технического назначения, не относящиеся к общедомовому имуществу, а также разгружающие рамы на крышах таких домов. Застройщик после окончания строительства и ввода в эксплуатацию многоквартирных жилых домов обязуется безвозмездно передать в муниципальную собственность города Кемерово указанные помещения и разгружающие рамы с целью их последующего предоставления в пользование операторам радиотелефонной связи для размещения базовых станций подвижной радиотелефонной связи и технологически связанного с ними оборудования. Количество и местоположение указанных помещений и разгружающих рам в границах Территории должно быть определено исходя из минимального расстояния между такими объектами принимаемого равным 150 м.

6.2. При передаче объектов капитального строительства, а также линейных объектов в муниципальную собственность Застройщик обязуется предоставить Администрации следующие документы, относящиеся к передаваемым объектам:

6.2.1. Техническая характеристика объекта (материал, диаметр, протяженность, напряжение, максимальная нагрузка, количество колодцев, гидрантов, камер и т.д.);

6.2.2. Справка о стоимости (балансовая, остаточная, кадастровая);

6.2.3. Копии документов, подтверждающих право собственности Застройщика на недвижимое имущество;

6.2.4. Технический план объекта;

6.2.5. Исполнительная съемка М 1:500 с указанием сетей;

6.2.6. Технические условия на подключение к сетям;

6.2.7. Справка о выполнении технических условий;

6.2.8. Акты о подключении (техническом присоединении) объекта;

6.2.9. Акт установления границ балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности;

6.2.10. Заключение государственного строительного надзора о соответствии объекта требованиям технических регламентов, в том числе санитарно-эпидемиологическим, экологическим требованиям, требованиям государственной охраны объектов культурного наследия, требованиям пожарной, промышленной, ядерной, радиационной и иной безопасности, а также результатам инженерных изысканий (для объектов, при строительстве которых осуществляется государственный строительный надзор в соответствии со ст. 54 Градостроительного кодекса РФ);

6.2.11. Копия разрешения на ввод линейного объекта в эксплуатацию (при отсутствии - объекта капитального строительства, для которого предназначены передаваемые объекты);

6.2.12. Документ, подтверждающий передачу исполнительной и технической документации на объект ресурсоснабжающей организации.

В случае несоблюдения Застройщиком условия о передаче вышеуказанной документации Администрация вправе отказать в подписании договора безвозмездной передачи и акта приема-передачи имущества. В таком случае пункт 6.1 настоящего Договора будет считаться не исполненным по вине Застройщика.

6.3. Безвозмездная передача в муниципальную собственность оформляется договором безвозмездной передачи и актом приема-передачи имущества, которые подписываются уполномоченными представителями Сторон.

6.4. Условием безвозмездной передачи объектов в муниципальную собственность является наличие гарантийных обязательств Застройщика по устранению за счет и силами Застройщика недостатков объектов, выявленных в период гарантийного срока:

- на объекты недвижимости – в течение 3 лет с даты регистрации права муниципальной собственности;

- на иные объекты – в течение 2 лет с даты подписания Сторонами акта приема-передачи.

Гарантийные обязательства Застройщика устанавливаются в отдельном соглашении, которое подписывается уполномоченными представителями Сторон не позднее одного месяца после ввода объекта в эксплуатацию.

**7. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН ПО ОСУЩЕСТВЛЕНИЮ**

**КОНТРОЛЯ ЗА ИСПОЛНЕНИЕМ ДОГОВОРА**

7.1. Ежеквартально до 20 числа месяца, следующего за отчетным кварталом, Застройщик предоставляет письменный отчет в Администрацию о ходе исполнения обязательств Застройщика, установленных настоящим Договором, согласно плана-графика по форме, установленной Приложением № 5.

7.2. Администрация вправе запрашивать информацию о ходе исполнения обязательств Застройщика, установленных настоящим Договором, с периодичностью – не более одного запроса в неделю.

Запрос оформляется в письменной форме за подписью первого заместителя Главы города или руководителя структурного подразделения Администрации, указанного в пункте 7.5 настоящего Договора.

Запрашиваемая информация предоставляется Администрации в сроки, указанные в запросе.

7.3. Администрация без учета периодичности, установленной в пункте 7.2 настоящего Договора, вправе запрашивать у Застройщика информацию, документы и материалы в случае поступления в Администрацию обращения, подлежащего рассмотрению в соответствии с Федеральным законом от 02.05.2006 № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации».

Запрос оформляется в письменной форме за подписью руководителя структурного подразделения Администрации, ответственного за рассмотрение обращения.

Застройщик обязан в течение 15 календарных дней предоставить Администрации информацию, документы и материалы, необходимые для рассмотрения обращения.

7.4. Администрация без учета периодичности, установленной в пункте 7.2 настоящего Договора, вправе запрашивать у Застройщика информацию, документы и материалы в случае поступления в Администрацию соответствующего требования (запроса) органов прокуратуры, правоохранительных и контрольно-надзорных органов.

Запрос оформляется в письменной форме за подписью руководителя структурного подразделения Администрации, ответственного за исполнение требования (запроса).

Запрашиваемая информация предоставляется Администрации в сроки, указанные в запросе.

7.5. Контроль за исполнением Застройщиком обязательств, установленных настоящим Договором осуществляется Администрацией в лице структурных подразделений в соответствии с их компетенцией.

Ответственным за организацию взаимодействия с Застройщиком является управление городского развития администрации города Кемерово.

Руководители и служащие вышеуказанных структурных подразделений Администрации являются уполномоченными представителями Администрации по осуществлению контроля за исполнением Застройщиком обязательств.

7.6. Застройщик:

- обеспечивает (в том числе через лиц, осуществляющих строительство) уполномоченным представителям Администрации при предъявлении служебного удостоверения свободный доступ на земельные участки для осмотра и проверки соблюдения Застройщиком условий настоящего Договора;

- предоставляет уполномоченным представителям Администрации возможность ознакомления с документами, подтверждающими соблюдение Застройщиком условий настоящего Договора;

- обеспечивает участие компетентного представителя Застройщика в проводимых осмотрах и проверках.

7.7. В случае выявления нарушения условий Договора уполномоченным представителем Администрации составляется и подписывается соответствующий акт, который в течение 2 рабочих дней с даты его составления направляется Застройщику. Подписание акта при его оформлении представителем Застройщика не является обязательным. Представитель Застройщика вправе ознакомиться с актом при его составлении и письменно изложить пояснения по обстоятельствам, указанным в акте. В таком случае пояснения прилагаются к акту.

Застройщик в течение 5 рабочих дней с даты получения акта направляет Администрации информацию о мерах, принятых (принимаемых) для устранения выявленных нарушений или мотивированные возражения с представлением подтверждающих возражения документов.

При отсутствии мотивированных возражений Застройщика в установленный срок обстоятельства, указанные в акте, считаются признанными Застройщиком.

**8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

8.1. В случае неисполнения Застройщиком обязательств, предусмотренных настоящим Договором (за исключением случаев, установленных пунктами 8.2, 8.3 настоящего Договора), Администрация вправе взыскать с Застройщика неустойку в размере одной трехсотой действующей ключевой ставки, установленной Центральным банком Российской Федерации на дату уплаты пени, за каждый день просрочки от цены права на заключение настоящего Договора, указанной в пункте 2.1 Договора.

8.2. В случае неисполнения Застройщиком обязательств, предусмотренных пунктами 5.4, 5.5, 5.7, 5.8, 6.1, 9.8 настоящего Договора, Администрация вправе взыскать с Застройщика неустойку в размере одной десятой действующей ключевой ставки, установленной Центральным банком Российской Федерации на дату уплаты пени, за каждый день просрочки от цены права на заключение настоящего Договора, указанной в пункте 2.1 Договора.

8.3. В случае неисполнения Застройщиком обязательств, предусмотренных пунктами 7.1 – 7.4, 7.6 настоящего Договора, Администрация вправе взыскать с Застройщика штраф в размере 100 000 рублей.

В случае неисполнения Застройщиком обязательств, предусмотренных пунктами 4.1 - 4.3, 5.2, 6.2 настоящего Договора, Администрация вправе взыскать с Застройщика штраф в размере 500 000 рублей.

Размеры штрафов, установленные настоящим пунктом, ежегодно увеличиваются на 10 процентов, начиная с 1 января года, следующего за годом заключения настоящего Договора, без внесения изменений в настоящий Договор о таком увеличении.

8.4. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, на время действия этих обстоятельств и если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение настоящего Договора.

В случае, если Сторона, выполнению обязательств которой препятствуют обстоятельства непреодолимой силы, не известит другую Сторону о наступлении таких обстоятельств и их влиянии на исполнение обязательств по настоящему Договору в течение 5 рабочих дней с даты их наступления, такая Сторона не вправе в дальнейшем ссылаться на указанные обстоятельства как на основания, исключающие ответственность Стороны за неисполнение обязательств по настоящему Договору.

**9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА.**

**ИЗМЕНЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА**

9.1. Настоящий Договор вступает в силу со дня его подписания Сторонами и действует в течение 15 лет с этого дня.

9.2. Истечение срока действия настоящего Договора не влечет прекращение неисполненных обязательств Сторон и не освобождает Стороны от ответственности за их неисполнение или ненадлежащее исполнение.

9.3. Внесение изменений и дополнений в настоящий Договор, включая приложения к нему, план-график, осуществляются исключительно путем подписания Сторонами дополнительных соглашений, являющихся неотъемлемой частью настоящего Договора и обязательными к исполнению. Изменения и дополнения вступают в силу с даты, указанной Сторонами в дополнительном соглашении.

9.4. Действие настоящего Договора может быть прекращено досрочно по соглашению Сторон. Обязательства Сторон в таком случае считаются прекращенными с даты заключения соглашения Сторон о расторжении договора, если иное не предусмотрено в самом соглашении.

9.5. Администрация вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Застройщиком обязательств, предусмотренных пунктами 2.1 - 2.3, 3.1 - 3.2, 4.1- 4.4, 5.1, 5.2, 5.4, 6.1настоящего Договора.

9.6. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случае отказа или уклонения Администрации от исполнения обязательств, предусмотренных пунктами 3.2, 3.4, 5.3 Договора.

9.7. Уведомление Стороны об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора вручается другой Стороне под роспись или направляется заказным письмом с уведомлением о вручении. Договор считается расторгнутым и прекращает свое действие по истечении 10 рабочих дней со дня получения уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора, либо со дня возврата почтовой корреспонденции в связи с неполучением её адресатом.

9.8. В случае досрочного прекращения действия настоящего Договора по любому из оснований, предусмотренных пунктами 9.4 – 9.6 настоящего Договора, расходы, понесенные одной из Сторон на исполнение обязательств по настоящему Договору, другой Стороной не возмещаются, за исключением расходов, понесенных Администрацией.

Жилые помещения, переданные Администрации Застройщиком в соответствии с пунктом 4.2 настоящего Договора, возврату Застройщику не подлежат.

Объекты незавершенного строительства, возведенные Застройщиком на Территории (объекты коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, а также иные объекты, строительство которых осуществлялось за счет средств Застройщика, по согласованному Сторонами перечню) подлежат безвозмездной передаче в муниципальную собственность. При этом Застройщик обязан в двухмесячный срок со дня расторжения настоящего Договора представить в Администрацию документы, необходимые в соответствии с законодательством Российской Федерации для государственной регистрации права муниципальной собственности на объекты незавершенного строительства, включая документы технического и кадастрового учета.

**10. ИНФОРМАЦИОННОЕ ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ СТОРОН**

10.1. Об изменениях адресов и реквизитов, указанных в разделе 12 настоящего Договора, Стороны обязаны незамедлительно письменно уведомлять друг друга.

В случае если адрес или реквизиты одной из Сторон изменились, и эта Сторона не уведомила об этих изменениях, другая Сторона будет считаться добросовестно исполнившей свои обязательства, если исполнение или уведомление произведено этой Стороной по адресу, реквизитам, указанным в настоящем Договоре.

10.2. Все уведомления, требования и иные сообщения (далее – сообщения), связанные с исполнением настоящего Договора, должны совершаться в письменной форме на русском языке. Они считаются совершенными надлежащим образом, если переданы лично под роспись или направлены по адресу, указанному в разделе 12 настоящего Договора, заказным письмом с уведомлением о вручении, или в сканированном виде по электронной почте с использованием официального электронного документооборота.

10.3 Если настоящим Договором предусмотрено направление определенного вида сообщения, такое сообщение должно содержать наименование, указанное в Договоре и соответствующее содержание. В случае несоблюдения требований к правильному оформлению направившее сообщение Сторона несет риск вызванных этим неблагоприятных для нее последствий, включая отказ другой Стороны в рассмотрении такого сообщения до устранения недостатков его оформления.

10.4. Любое сообщение, направляемое одной Стороной в соответствии или в связи с настоящим Договором, считается полученным другой Стороной:

- при доставке курьером, заказным письмом с уведомлением о вручении – с даты доставки, получения почтовой корреспонденции;

- при направлении по электронной почте – с даты отправки электронного сообщения.

**11. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА**

11.1. Застройщик осуществляет выполнение обязательств, предусмотренных настоящим Договором, своими силами и за свой счет, если иное прямо не предусмотрено настоящим Договором.

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

11.3. Застройщик вправе привлечь к исполнению настоящего Договора иное лицо (лиц) с возложением на него (них) 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).

Застройщик обязан в течении пяти рабочих дней с даты привлечения иного лица предоставить Администрации письменное уведомление о привлеченном лице и об обязательствах такого лица по выполнению определенного вида или отдельных этапов работ либо по финансированию затрат, связанных с исполнением Договора.

11.4. Застройщик не вправе уступать принадлежащее ему право аренды земельного участка (земельных участков), предоставленного для целей комплексного развития Территории. Застройщик вправе передать предоставленный ему для целей комплексного развития Территории земельный участок или его часть в субаренду привлеченному к исполнению Договора в соответствии с пунктом 11.3 настоящего Договора лицу или лицам при условии письменного уведомления арендодателя такого земельного участка на срок, не превышающий срок его аренды.

11.5. Лицо, являющееся должником в соответствующем обязательстве, вправе исполнить обязательство до истечения указанного в плане-графике срока его исполнения. Если это не противоречит условиям настоящего Договора, Стороны обязуются принимать все необходимые меры и действия для досрочного исполнения обязательств должником, включая принятие досрочно исполненного, при условиях: соблюдение законности действий, обеспечение надлежащего качества их результата, отсутствие дополнительных обременений для принимающей Стороны.

11.6. Какие-либо льготы Застройщику, связанные с исполнением настоящего Договора, в соответствии с нормативными правовыми актами Кемеровской области – Кузбасса, муниципальными нормативными правовыми актами города Кемерово не предусмотрены.

11.7. Бюджетом города Кемерово на текущий финансовый год (год заключения настоящего Договора) и плановый период не предусмотрены расходные обязательства муниципального образования для строительства на Территории объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктуры.

Обязательства Застройщика, предусмотренные пунктами 4.2, 5.2, 5.4, 6.1настоящего Договора, планом-графиком, не являются обстоятельством, исключающим инициирование Администрацией рассмотрения и решения вопросов, связанных с включением в состав государственных и муниципальных программ за счет средств бюджетов бюджетной системы РФ мероприятий по строительству объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, по благоустройству Территории, в соответствии с утверждённой документацией по планировке Территории.

Основанием для инициирования Администрацией вышеуказанных вопросов является подготовленная Застройщиком в соответствии пунктом 5.2 настоящего Договора проектно-сметная документация и заключение государственной экспертизы такой документации. Расходы Застройщика на подготовку проектно-сметной документации и её экспертизу компенсации не подлежат.

Если в бюджетах бюджетной системы РФ, в том числе в бюджете города Кемерово, предусмотрены соответствующие расходные обязательства, Администрация участвует в комплексном развитии Территории путём финансирования (софинансирования) строительства объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, выполнения мероприятий по благоустройству Территории, в соответствии с утверждённой документацией по планировке Территории.

В этом случае на основании принятого Кемеровским городским Советом народных депутатов решения о бюджете города Кемерово (решения о внесении изменений в бюджет города Кемерово) условия настоящего Договора, план - график подлежат изменению в порядке, установленном пунктом 9.3 настоящего Договора.

Обязательства Застройщика по строительству объекта (объектов) и безвозмездной передаче его (их) в муниципальную собственность прекращаются по соглашению Сторон о замене первоначального обязательства, существовавшего между ними, другим обязательством между теми же лицами о компенсации Застройщиком части расходов бюджета, связанных со строительством, эксплуатацией объекта (объектов) в размере не менее 5% сметной стоимости строительства объекта (объектов).

11.8. В случае изменения или отмены правовых актов, указанных в настоящем Договоре (норм градостроительного проектирования, административные регламенты и т.п.) подлежат применению правовые акты, регулирующие соответствующие правоотношения, действующие на момент исполнения обязательств по Договору.

11.9. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

11.10. Споры и разногласия, возникающие при исполнении настоящего Договора, решаются Сторонами путем переговоров.

В случае не урегулирования спорных вопросов путем переговоров, а также в случае отказа от проведения переговоров, неудовлетворения требований Стороны по существу, спор передается на рассмотрение в Арбитражный суд Кемеровской области.

Споры, связанные с исполнением настоящего Договора, подлежат обязательному досудебному урегулированию между Сторонами. Претензия (требование) направляется другой Стороне заказным письмом с уведомлением о вручении. Спор в данном случае может быть передан на разрешение суда по истечении 30 календарных дней со дня направления претензии (требования).

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

**12. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

|  |  |
| --- | --- |
| **АДМИНИСТРАЦИЯ**:  650991, Кемеровская область-Кузбасс,  г. Кемерово, просп. Советский, 54,  ОГРН 1034205011610,  ИНН 4207023869, КПП 420545006 УФК по Кемеровской области – Кузбассу (Управление городского развития  администрации города Кемерово,  л/с 04393249780)  Казначейский счет (р/с): 03100643000000013900  Единый казначейский счет (к/с): 40102810745370000032  Банк получателя:  ОТДЕЛЕНИЕ КЕМЕРОВО БАНКА РОССИИ//УФК по Кемеровской области - Кузбассу г Кемерово БИК банка: 013207212 | **ЗАСТРОЙЩИК**: |

КБК 91711705040040000180

**13. ПОДПИСИ СТОРОН**

Первый заместитель

Главы города

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ В.П. Мельник \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

МП МП

Приложение № 1

Перечень объектов капитального строительства, линейных объектов,

подлежащих строительству, реконструкции

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | наименование объекта | характеристики объекта капитального строительства, линейного объекта |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |

Первый заместитель

Главы города

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_В.П. Мельник \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

МП МП

Приложение № 2

ЗАДАНИЕ

на подготовку проекта планировки территории и проекта межевания незастроенной территории микрорайона 65 Ленинского района города Кемерово

**Предельные параметры плотности застройки:**

Преобладающая структура застройки - квартальная (разделение улицы и двора застройкой, формирование фронта улиц) с высоким разнообразием морфотипов.

Территория формируется из кварталов посредством создания внутренней сетки местных улиц и межквартальных проездов.

Базовая этажность застройки – 9-16 этажей.

Возможность увеличения этажности рассматривается при получении муниципальной услуги «Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или отказа в предоставлении соответствующего разрешения».

Закрытый периметр кварталов, дворы свободны от машин.

Размещение коммерческих помещений в первых этажах застройки вдоль активного фронта улицы. Тротуар вдоль данных объектов должен примыкать к тротуару общегородской пешеходной сети тротуаров и составлять не менее 3 метров шириной. Предусмотреть размещение велосипедных дорожек.

Создание связанного зеленого каркаса и формирование сети общественных пространств.

Стратегия паркования: большая часть машино-мест предполагается к размещению в одноуровневых подземных паркингах (50-70%), часть - в пристроенных многоуровневых паркингах (15-25%), машино-места для объектов коммерции на открытых автостоянках вдоль местных проездов (до 15%). Учесть места размещения станций зарядки электромобилей (не менее 10% от общего количества машино-мест) и велопарковки. Предусмотреть возможность размещения в многоуровневых паркингах на первых этажах коммерческих помещений (площадей).

Минимальный процент озеленения внутриквартальных территорий - в соответствии с градостроительными нормами.

Минимальный процент площадок во внутридворовой территории - в соответствии с градостроительными нормами.

ОБЩИЕ ТРЕБОВАНИЯ К ЗАСТРОЙКЕ

**Конструктивные решения:** каркас из монолитного железобетона с мелкоштучным заполнением наружных ограждающих конструкций или использование кирпича.

**Фасадные конструкции -** навесной вентилируемый или мокрый фасад в зависимости от типа и материала. Доля применения декоративной штукатурки «короед» при отделки фасадов зданий не должна превышать 60% от общей площади поверхности подлежащей отделке. Предусмотреть подсветку и праздничную иллюминацию зданий.

Предусмотреть типы фасадов:

Парадный фасад

Применяется на главной улице и на улицах с активным уличным фронтом, ведущих к точкам притяжения и прогулочным зонам — паркам и бульварам. Отличительные особенности парадного фасада — более дорогая отделка фасадов, высокий процент остекления и коммерческие первые этажи. Материалы: клинкерная плитка, фиброцементные панели, бетонная плитка, натуральный камень, керамогранит, композит. Места для кондиционеров на фасаде в специально отведенных местах (корзины, ниши и тп).

Рядовой фасад

Может применяться в границах второстепенных и местных улиц, где пешеходные потоки более низкие. Ниже цена отделочных материалов. Большее количество открытых элементов квартир. Материалы: кирпич, фиброцементные панели, штукатурка. Места для кондиционеров на фасаде в специально отведенных местах (корзины, ниши и тп).

Дворовый фасад

Может применяться со стороны дворов. Наиболее упрощен с точки зрения стоимости отделочных материалов и количества декоративных элементов. Отли­чительные черты дворовых фасадов: возможность организации на них широких открытых балконов, лоджий и отсутствие коммерческих элементов. Материалы: штукатурка, фиброцементные панели. Места для кондиционеров на фасаде в специально отведенных местах (корзины, ниши и тп).

**Входные группы**

Входные группы в уровне тротуара, доступность для всех категорий пользователей.

Ориентация входной группы на два противоположных фасада здания, для обеспечения комфортного и безопасного выхода для жильцов как на улицу, так и во двор.

Следует обеспечить визуальное разделение входов в жилые и нежилые помещения.

Для повышения уровня социального контроля для входных групп необходимо обеспечить визуальную проницаемость.

В составе входной группы необходимо предусматривать помещения для консьержа, места хранения, лапомойки, санузел, места встреч, ожидания и кратковременного отдыха.

Коллективные пространства

В каждом здании рекомендуется предусматривать не менее одного пространства коллективного пользования, предназначенного для общих встреч жителей.

Пространства коллективного пользования не должны препятствовать транзитным перемещениям пользователей.

На первом этаже у входа в дом рекомендуется оборудовать места встречи и ожидания, рассчитанные на гостевое использование.

При размещении коллективных пространств на открытом воздухе (террасы, и балконы) они должны быть надежно защищены от ветра, осадков и прямых солнечных лучей.

Помещения для хранения

Места долгосрочного хранения рекомендуется размещать в составе парковки, в отдельных помещениях в составе жилого дома (кладовые), в подземных и первых этажах.

Элементы горизонтальной коммуникации

Минимальная допустимая ширина принимается 1,2 м. При такой ширине необходимо увеличивать ширину дверного проема в квартиру для обеспечения возможности транспортировки крупногабаритных объектов.

Рекомендуемая минимальная ширина горизонтальных коммуникаций составляет 1,5 м.

Перед входной дверью рекомендуется выделять входную площадку, оставляя свободным пространство 1,5x1,5 м.

Типология квартир (рекомендательный характер)

Студия (С) - 2О-35м.кв.

Квартира с 1-й спальней (1К) - 35-45м.кв.

Квартира с 1-й спальней и кухней-гостиной (1К+) - 35-55м.кв.

Квартира с 2-мя спальнями - 55-75м.кв.

Квартира с 3-мя и более спальнями - >75м.кв.

Предусматривать не менее 55% квартир с 2-мя и более спальнями

Выполнить мероприятия по реализации проекта развития Территории в соответствии с графиком застройки.

Расчет объектов социальной инфраструктуры на проектируемой Территории выполнить в соответствии с Нормативами градостроительными проектирования г. Кемерово, утвержденными решением Кемеровского городского Совета народных депутатов от 29.06.2018 № 146.

На территории, подлежащей комплексному развитию необходимо проработать оптимальное расположение в структуре застройки и предусмотреть строительство следующих объектов:

- 1 объект начального и среднего образования на 1225 мест (уточнить расчетом на весь микрорайон);

- 2 объекта дошкольного образования на 350 мест (уточнить расчетом на весь микрорайон).

Предусмотреть в границах указанной Территории размещение объекта почтовой связи располагающегося во встроенно-пристроенном помещении в составе многоквартирного жилого дома общей площадью не менее 100 кв.м.

При комплексной застройке указанной Территории предлагается предусмотреть строительство спортивных объектов повседневного использования и других объектов социальной, коммунальной и транспортной инфраструктур в структуре застройки.

Кроме того, на данной Территории необходимо предусмотреть размещение системы оповещения для доведения до населения сигналов оповещения и экстренной информации об опасностях, возникающих при военных конфликтах или вследствие этих конфликтов, а также при чрезвычайных ситуациях природного и техногенного характера.

Первый заместитель

Главы города

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_В.П. Мельник \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

МП МП

Приложение № 3

ПЛАН - ГРАФИК

исполнения Застройщиком обязательств, предусмотренных Договором

1. Этапы строительства Застройщиком объектов капитального строительства, линейных объектов

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | наименование (характеристики) объекта капитального строительства, линейного объекта | предельный срок  строительства  (ввода объекта в эксплуатацию) |
| 202\_ год - \_\_\_ % | | |
| 1. | Объект дошкольного образования | 31.12.2031г. |
| 2. | Объект начального и среднего образования | 31.12.2035г. |
| 3. | Объект дошкольного образования | 31.12.2039г. |
| ... |  |  |

Первый заместитель

Главы города

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_В.П. Мельник \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

МП МП

2. Перечень объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, иных объектов (помещений в них), подлежащих безвозмездной передаче Застройщиком в муниципальную собственность города Кемерово

и сроки передачи таких объектов

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № п/п | объект коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, а также иной объект, подлежащий безвозмездной передаче Застройщиком в муниципальную собственность города Кемерово  (наименование, характеристики) | | предельный срок передачи в муниципальную собственность |
| 1. | | Объект дошкольного образования | 31.12.2031г. |
| 2. | | Объект начального и среднего образования | 31.12.2035г. |
| 3. | | Объект дошкольного образования | 21.12.2039г. |
| 4. | | Благоустроенные жилые помещения с отделкой «под ключ» не менее 1 процента от предварительного расчета площади планируемого размещения объектов жилого фонда на территории, подлежащей комплексному развитию, что составляет не менее **2,62** **тыс.кв.м,** предназначенные для предоставления следующим категориям в пропорции:  **60%** - детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, лицам из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей. При этом общая площадь каждого жилого помещения должна составлять **не менее 14 и не свыше 33 кв.м**;  **40%** - гражданам, местом жительства которых являются жилые помещения, признанные непригодными для проживания, или жилые помещения в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу, при условии, что указанные жилые помещения являются для них единственными. При этом общая площадь каждого жилого помещения должна составлять **не менее 30 и не свыше 50 кв.м.** | начиная с 2028 года, ежегодно равными долями пропорционально от общей площади, подлежащей безвозмездной передаче, но не позднее года окончания действия договора |

Первый заместитель

Главы города

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_В.П. Мельник \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

МП МП

3. Перечень выполняемых Застройщиком видов работ по благоустройству Территории и сроки их выполнения

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | наименованиевыполняемых Застройщиком видов работ по благоустройству | предельный срок выполнения работ  по благоустройству |
| 1. |  |  |
| 2. |  |  |

Первый заместитель

Главы города

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_В.П. Мельник \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

МП МП

4. Сроки выполнения иных обязательств Сторон, установленных настоящим Договором

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № п/п | обязательство, подлежащее выполнению  (содержание обязательства, пункт Договора) | обязанная Сторона | предельный срок выполнения обязательства |
| 1. |  |  |  |
| 2. |  |  |  |
| 3. |  |  |  |

Первый заместитель

Главы города

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_В.П. Мельник \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

МП МП

Приложение № 4

АКТ ПРИЕМА - ПЕРЕДАЧИ

жилого помещения (квартиры)

в рамках исполнения договора о комплексном развитии незастроенной территории

от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

между администрацией города Кемерово и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

г. Кемерово \_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 202\_\_ г.

Мы, нижеподписавшиеся члены комиссии Администрации, действующей на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, составили настоящий акт о том, что согласно договору о комплексном развитии незастроенной территории от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (далее – Договор) Застройщик передал, а Администрация приняла недвижимое имущество: жилое помещение общей площадью \_\_\_\_\_\_ кв.м, с кадастровым номером \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, расположенное на \_\_\_\_\_\_ этаже здания по адресу: г.Кемерово, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, кв. \_\_\_\_\_\_, стоимостью \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб.\_\_ коп.

При осуществлении приема-передачи указанного жилого помещения установлено следующее:

1.Жилое помещение – квартира, состоящая из \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) комнат.

2. Внутренняя отделка квартиры:

- пол комнат, коридора, кухни –\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

- стены комнат, прихожей, кухни – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

- потолки - ;

- в кухне – мойка, смеситель, сифон \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

- санузел – отделка пола \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, стены – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

- установлены унитаз со сливным бачком, ванна, раковина (в ванной), смесители, отопительные приборы центрального отопления, в том числе полотенцесушитель;

- плита для приготовления пищи представляет из себя \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

- установлены входная \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ дверь с замком, ручками, оконные блоки \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, межкомнатные двери \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ с наличниками и ручками;

- централизованное горячее, холодное водоснабжение и отопление;

- вентиляция;

- индивидуальные приборы учета электрической энергии, холодной и горячей воды;

- имеется возможность доступного приема телевизионных программ.

Одновременно с приемом-передачей был осуществлен осмотр жилого помещения (квартиры), которая установила, что передаваемая по настоящему акту квартира № \_\_\_\_\_\_ имеет надлежащее качество и соответствует условиям и требованиям Договора.

В соответствии с п. 6.1 Договора Застройщик передает, а Администрация принимает документы:

1. Справка об отсутствии лиц, зарегистрированных в жилом помещении по месту жительства либо по месту пребывания и об отсутствии задолженности по оплате за жилое помещение и всем видам коммунальных услуг от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

2. Технический паспорт от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

3. Правоустанавливающие документы: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

4. Заключение об оценке соответствия жилого помещения санитарным нормам.

5. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Стороны удостоверяют, что жилое помещение (квартира) передано Застройщиком Администрации в соответствии со сроками и надлежащего качества, определенными Договором.

ФИО, подписи членов комиссии Администрации:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Первый заместитель

Главы города

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_В.П. Мельник \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

МП МП

Приложение № 5

ФОРМА ОТЧЕТНОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА ПО РЕАЛИЗАЦИИ МЕРОПРИЯТИЙ, ПРЕДУСМОТРЕННЫХ ДОГОВОРОМ

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № | Наименование мероприятия  согласно Плану -Графику | Срок реализации мероприятия в соответствии с Планом - Графиком | Фактический срок реализации | Обоснование причины отклонения от Плана - Графика (при наличии просрочки) | Объем финансирования проведенных работ (накопленным итогом) |
| 1. |  |  |  |  |  |
| 2. |  |  |  |  |  |
| 3. |  |  |  |  |  |
| 4. |  |  |  |  |  |
| 5. |  |  |  |  |  |
| … |  |  |  |  |  |

Первый заместитель

Главы города

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_В.П. Мельник \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

МП МП