**Договор**

**о комплексном развитии незастроенной территории**

**№КРТ-\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

г. Тула «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_2025 года

**Администрация города Тулы**, в лице первого заместителя главы администрации города Тулы Терехова Юрия Алексеевича, действующего на основании распоряжения администрации города Тулы от 03.08.2023 № 1/4621-р «О распределении обязанностей между главой администрации города Тулы, его заместителями и иными должностными лицами администрации города Тулы», распоряжения администрации города Тулы
от 02.12.2024 № 2/363-р «О назначении Терехова Ю.А.», именуемая в дальнейшем **«Администрация»** с одной стороны, и\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны, именуемый в дальнейшем **«Застройщик»**, именуемые в дальнейшем **«Стороны»**,
на основании Протокола об итогах аукциона № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_ года, проведенного
на основании распоряжения администрации города Тулы от 18.07.2025 № 1/5849-р
«О проведении торгов в форме аукциона на право заключения договора о комплексном развитии незастроенной территории в районе улиц Академика Насоновой и Розы Люксембург», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. **Предмет Договора**

1.1. Стороны обязуются осуществить комплексное развитие незастроенной территории
на условиях настоящего Договора, которое включает в себя:

1) подготовку документации по планировке территории в составе с проектом межевания;

2) образование земельных участков в границах этой территории;

3) строительство на земельных участках в границах этой территории объектов капитального строительства и иных объектов в соответствии с документацией
по планировке территории, в том числе объектов транспортной, коммунальной
и социальной инфраструктур;

4) выполнение иных необходимых мероприятий в соответствии с этапами реализации решения о комплексном развитии незастроенной территории.

1.2. Сведения о местоположении, площади и границах территории комплексного развития.

Местоположение, площадь и границы территории комплексного развития (далее - территории) определены в постановлении администрации города Тулы от 26.06.2025 №227
«О комплексном развитии незастроенной территории в районе улиц Академика Насоновой
и Розы Люксембург».

Схема границ территории комплексного развития незастроенной территории в районе улиц Академика Насоновой и Розы Люксембург, утвержденная постановлением администрации города Тулы от 26.06.2025 №227 «О комплексном развитии незастроенной территории в районе улиц Академика Насоновой и Розы Люксембург» (Приложение № 1).

1.3. В границах территории объекты капитального строительства, линейные объекты, подлежащие сносу или реконструкции, отсутствуют.

1.4. Перечень расположенных в границах территории объектов капитального строительства, линейных объектов, перечень объектов капитального строительства, линейных объектов, подлежащих строительству, реконструкции, и (или) сведения
о видах, назначении планируемых для размещения объектов капитального строительства
с указанием предельной (максимальной и (или) минимальной) общей площади таких объектов устанавливается в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории исходя из основных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и объема строительства, утвержденных постановлением администрации города Тулы от 26.06.2025 №227 «О комплексном развитии незастроенной территории в районе улиц Академика Насоновой и Розы Люксембург».

1.5. Перечень объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, иных объектов, необходимых для функционирования объектов капитального строительства
и обеспечения жизнедеятельности человека, и (или) сведения о видах и назначении таких объектов:

- детское дошкольное учреждение (учреждения) общей вместимостью не менее 283 места;

- земельный участок (выделенный проектом межевания территории) для последующего строительства и эксплуатации детского дошкольного учреждения вместимостью не менее 200 мест (для обеспечения нормативного количества мест в детских дошкольных учреждениях
ЖК «1-ый Юго-Восточный микрорайон»);

- один въезд/выезд на Восточный обход, обеспеченный требуемым инженерным оснащением согласно техническим условиям, выданных управлением транспорта
и дорожного хозяйства администрации города Тулы;

- объекты коммунальной инфраструктуры (сети водоснабжения и водоотведения, водопроводные насосные станции, канализационные насосные станции, газовые сети);

- улично-дорожная сеть с устройством линии уличного освещения в соответствии
с утвержденной документацией по планировке территории.

1.6. Соотношение общей площади жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах, подлежащих строительству или реконструкции в соответствии с настоящим Договором, а также условие о размещении на первых этажах указанных домов нежилых помещений.

Застройщик вправе создавать нежилые помещения на первых этажах многоквартирных домов. Площадь нежилых помещений должна составлять не более 15% от общей площади многоквартирного дома. Назначение нежилых помещений на первых этажах многоквартирного дома должно выполняться в соответствии с градостроительными регламентами, установленными Правилами землепользования и застройки МО города Тулы.

1. **Цена права на заключение Договора**

2.1.  Цена права на заключение настоящего Договора, составляет (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек.

2.2. Задаток, внесенный Застройщиком за участие в торгах на право заключить договор
о комплексном развитии территории в размере 25 800 000 (двадцать пять миллионов восемьсот тысяч) рублей 00 копеек, засчитывается в счет оплаты цены, указанной в пункте 2.1. настоящего Договора.

2.3. Оплата цены, указанной в пункте 2.1. настоящего Договора за вычетом учтенного задатка, осуществляется Застройщиком путем перечисления оставшейся суммы денежных средств на счет, указанный в извещении о проведении аукциона, не позднее 30-го дня со дня размещения протокола о результатах торгов на официальном сайте торгов [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)
в сети «Интернет».

Днем исполнения обязательства по оплате цены Договора считается дата зачисления денежных средств на соответствующий счет Управления Федерального казначейства (УФК) по Тульской области.

2.4. В случае неисполнения Застройщиком обязательства по оплате цены, указанной
в пункте 2.1. настоящего Договора по истечении срока, указанного в пункте 2.3. настоящего Договора, Договор считается незаключенным, а задаток, указанный в [пункте 2.2.](#P703) настоящего Договора, Застройщику не возвращается.

**3. Права и обязанности сторон**

3.1. Застройщик обеспечивает подготовку и представление на утверждение Администрации проекта документации по планировке территории комплексного развития (далее – ДПТ) в составе проекта планировки территории (далее – ППТ) и проекта межевания территории (далее – ПМТ) в соответствии с генеральным планом муниципального образования город Тула, утвержденного решением Тульской городской Думы от 23.12.2016 № 33/838 (в редакции, действующей на дату подготовки ППТ, ПМТ), правилами землепользования и застройки муниципального образования город Тула, утвержденными постановлением администрации города Тулы от 24.02.2021 № 312
(в редакции, действующей на дату подготовки ППТ, ПМТ), региональными нормативами градостроительного проектирования Тульской области, утвержденными постановлением правительства Тульской области от 30.09.2021 № 635 (в редакции, действующей
на момент подготовки ППТ, ПМТ), местными нормативами градостроительного проектирования, иными требованиями, установленными ГРК РФ и настоящим Договором,
в том числе предусмотреть:

- предельная высота зданий, строений, сооружений: 90 м;

- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%;

- полезная (продаваемая) жилая площадь строящихся многоквартирных жилых домов – не более 170000 кв.м, коммерческой площадью - не более 15% от общей площади многоквартирного дома;

- максимальный коэффициент застройки в границах территории комплексного развития: 0,4;

- максимальный коэффициент плотности застройки в границах территории комплексного развития: 2,5;

- минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автомобильного транспорта для жилой застройки на 1 квартиру: 0,4;

- обеспечение мест для дошкольников путем строительства детского дошкольного учреждения (учреждений) общей вместимостью не менее 283 мест;

- земельный участок (выделенный проектом межевания территории) для последующего строительства и эксплуатации детского дошкольного учреждения вместимостью не менее 200 мест (для обеспечения нормативного количества мест в детских дошкольных учреждениях ЖК «1-ый Юго-Восточный микрорайон»);

- строительство улично-дорожной сети;

- строительство иных объектов социальной, транспортной, инженерной инфраструктур
в соответствии с ДПТ;

- требования Водного кодекса Российской Федерации (в границах территории КРТ расположен водный объект р. Рогожня).

Максимальный срок подготовки и представления ППТ и ПМТ – 1 год с момента заключения настоящего Договора.

Администрация обязана рассмотреть представленные Застройщиком ППТ и ПМТ
в течение 20 рабочих дней. В случае вынесения Администрацией замечаний к ППТ
и ПМТ Застройщик осуществляет их доработку и представляет на рассмотрение
в установленном порядке не позднее 20 рабочих дней.

Максимальный срок исполнения, предусмотренного настоящим пунктом обязательства - 1 год 2 месяца с момента заключения настоящего Договора.

Обязательство считается исполненным с момента представления в установленном порядке на утверждение редакции ППТ и ПМТ, подготовленных после устранения Застройщиком замечаний и демонстрационных материалов для проведения публичных слушаний.

3.1.1. Застройщик обязан разработать проект внесения изменений в ДПТ (проект планировки и проект межевания) «I Юго-Восточный микрорайон в Центральном районе города Тулы» утвержденную постановлением администрации города Тулы от 24.05.2013 №1362, в части второго квартала и представление на утверждение Администрации:

- предусмотреть в документации по планировке территории земельный участок для последующего строительства и эксплуатации детского дошкольного учреждения вместимостью не менее 200 мест (для обеспечения нормативного количества мест
в детских дошкольных учреждениях ЖК «1-ый Юго-Восточный микрорайон»).

Максимальный срок подготовки и представления ППТ и ПМТ – 1 год с момента заключения настоящего Договора.

Администрация обязана рассмотреть представленные Застройщиком ППТ и ПМТ
в течение 20 рабочих дней. В случае вынесения Администрацией замечаний к ППТ
и ПМТ Застройщик осуществляет их доработку и представляет на рассмотрение
в установленном порядке не позднее 20 рабочих дней.

Максимальный срок исполнения, предусмотренного настоящим пунктом обязательства - 1 год 2 месяца с момента заключения настоящего Договора.

3.1.2. Часть территории попадает в объединенную зону охраны объектов культурного наследия. Застройщик перед началом землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ на земельном участке (участках) в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации обязан:

- обеспечить проведение и финансирование государственной историко-культурной экспертизы земельного участка (участков), подлежащего воздействию земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ, путем археологической разведки в порядке, установленном ст. 45.1 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»
(в редакции, действовавшей до дня официального опубликования Федерального закона
от 03.08.2018 № 342-ФЗ) и Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 15.07.2009 № 569. Списки аттестованных экспертов опубликованы на сайте Министерства культуры России;

- представить в инспекцию Тульской области по государственной охране объектов культурного наследия документацию, подготовленную на основе археологических полевых работ, содержащую результаты исследований, в соответствии с которыми определяется наличие или отсутствие объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия
на земельном участке (участках), подлежащем воздействию земляных, строительных, хозяйственных и иных работ, а также заключение государственной историко-культурной экспертизы указанной документации (либо земельного участка (участков).

При наличии информации о ранее проведенных историко-культурных исследованиях
в зоне проектирования, их результаты необходимо представить в инспекцию Тульской области по государственной охране объектов культурного наследия.

3.1.3. Застройщик обеспечивает проведение необходимых работ для установления сервитутов – при необходимости.

3.2. Застройщик обязан предоставить на согласование Администрации график мероприятий и график благоустройства в течение 30 дней после утверждения ДПТ. Стороны вправе внести изменения в указанные график мероприятий и график благоустройства
на основании соглашения сторон.

3.3. Завершение каждого отдельного этапа работ, предусмотренного соответствующим графиком мероприятий и графиком благоустройства, подтверждается Актом о частичной реализации настоящего Договора, который подписывается уполномоченными представителями сторон.

3.4. Застройщик обязан предоставлять Администрации ежегодно до 01 марта года, следующего за отчетным, а также по запросу Администрации, отчет о ходе реализации настоящего Договора.

3.5. Застройщик осуществляет мероприятия по развитию территории, строительству, вводу в эксплуатацию объектов капитального строительства в соответствии со сроками, предусмотренными графиком осуществления мероприятий (Приложение №3) и графиком проведения работ по благоустройству территории (Приложение № 2), разработанными
на основании ДПТ.

3.6. Застройщик обязан в соответствии с утвержденным проектом межевания территории, обеспечить за свой счет выполнение в отношении таких земельных участков в соответствии
с требованиями, установленными Федеральным законом от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ
«О государственной регистрации недвижимости», работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов, содержащих необходимые для осуществления государственного кадастрового учета сведения о таких земельных участках, и передать результаты этих работ уполномоченному на распоряжение земельным участком (участками) органу для осуществления государственного кадастрового учета таких земельных участков.

3.7. Застройщик обязан безвозмездно передать в муниципальную собственность муниципального образования город Тула благоустроенные квартиры, пригодные для проживания, имеющие чистовую отделку «под ключ», общей площадью не менее
5% от общей площади квартир, согласно утвержденной ДПТ, из них не менее 1% должны располагаться в границах территории комплексного развития.

Максимальный срок исполнения, предусмотренного настоящим пунктом обязательства - 31.12.2030 года.

Перечень квартир с требуемыми характеристиками (общая площадь, количество комнат, необходимая отделка и оборудование) предоставляется администрацией города Тулы.

Передаваемые Застройщиком в муниципальную собственность квартиры (расположенные в границах территории комплексного развития) должны отвечать «условиям отнесения жилых помещений к стандартному жилью» утвержденные приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 29.04.2020 г. № 237/пр.

Требования к жилью: квартира должна располагаться в границах города Тулы, каждое жилое помещение (благоустроенная квартира) должно быть отдельным, готовым
к проживанию, соответствовать санитарным и техническим требованиям, предъявляемым
к жилым помещениям, отвечать строительным и противопожарным нормам и правилам, иметь чистовую отделку («под ключ»), сантехническое, электротехническое и другое оборудование, в том числе в квартирах должна быть установлена входная металлическая дверь, застеклены оконные проемы, на полу уложено напольное покрытие, стены покрашены или наклеены обои, в санузлах уложена керамическая плитка, стены в санузлах отделаны керамической плиткой либо окрашены, установлено сантехническое оборудование, на кухне установлена электрическая или газовая 4-х конфорочная плита, мойка, установлены межкомнатные двери, подключено инженерное оборудование, проводка выполнена медным или алюминиевым проводом с установкой выключателей и розеток. Квартиры должны находиться
в многоквартирном жилом доме. В случае если жилая благоустроенная квартира располагается на последнем этаже, кровля здания должна быть в состоянии, не требующем ремонта. Квартира передается без мебели. Год постройки дома – не ранее 1990 года постройки.

Обязательство считается исполненным или частично исполненным с момента регистрации права муниципальной собственности на жилые помещения, переданные Застройщиком Администрации по акту приема-передачи жилых помещений, с указанием количества квартир, комнат, квадратных метров общей и жилой площади.

3.8. Застройщик осуществляет строительство и ввод в эксплуатацию на территории,
в отношении которой осуществляется комплексное развитие территории, объектов капитального строительства, в том числе строительство отдельно стоящего детского дошкольного учреждения (учреждений) общей вместимость не менее 283 мест, оснащенного (оснащенных) необходимым оборудованием для комфортного и безопасного пребывания детей, а также прилегающей территории, оборудованной МАФ и необходимым покрытием
в соответствии с этапами и сроками, определенными утвержденной документацией по планировке территории и графиком мероприятий.

3.8.1. При подготовке проектной документации на строительство детского дошкольного учреждения (учреждений), указанного в п. 3.8. настоящего Договора «технологические решения» в обязательном порядке согласовать с уполномоченным представителем администрации города Тулы.

3.8.2. Застройщик безвозмездно передает в муниципальную собственность муниципального образования город Тула дошкольное образовательное учреждение (учреждения), указанные в п. 3.8. настоящего Договора, одновременно с земельным участком (участками) не позднее 2 (двух) месяцев после получения разрешения на ввод в эксплуатацию.

3.9. Застройщик обязан проектом межевания выделить земельный участок с видом разрешенного использования: «дошкольное, начальное и среднее общее образование» для дальнейшего строительства и эксплуатации детского дошкольного учреждения (детский сад) вместимостью не менее 200 мест. Провести работы по обеспечению данного земельного участка инженерной и транспортной инфраструктурой до его границ.

Максимальный срок исполнения, предусмотренного настоящим пунктом обязательства, устанавливается в соответствии с графиком мероприятий.

Строительство ДДУ вместимостью не менее 200 мест (предусмотренный настоящим пунктом), не входит в обязательства Застройщика.

3.9.1. Застройщик безвозмездно передает в муниципальную собственность муниципального образования город Тула указанный в п. 3.9. настоящего Договора земельный участок.

3.10. Застройщик осуществляет строительство и ввод в эксплуатацию за границами территории комплексного развития одного въезда/выезда на Восточный обход (в районе дома №4 по улице Новомосковской), обеспеченного требуемым инженерным оснащением согласно техническим условиям, выданными управлением транспорта и дорожного хозяйства администрации города Тулы (полосы разгона и торможения, требуемая защита кабелей
ВЛ-110).

3.11. Застройщик осуществляет строительство и ввод в эксплуатацию улично-дорожной сети с освещением на территории комплексного развития, в соответствии с этапами и сроками, определенными утвержденной документацией по планировке территории.

3.12. Застройщик обеспечивает в период действия настоящего Договора содержание территории комплексного развития в надлежащем состоянии. Застройщик обязан выполнить работы по благоустройству территории, в том числе озеленению в полном объеме в сроки
и порядке в соответствии с графиком благоустройства и перечнем видов работ
по благоустройству территории согласно приложению № 2 к настоящему Договору.

3.13. Застройщик обязан обеспечить установку автоматизированной информационной системы обеспечения безопасности граждан «Безопасный город» при вводе в эксплуатацию объектов капитального строительства на территории комплексного развития.

3.14. При строительстве многоквартирных жилых домов, в целях безопасности населения при возникновении угрозы чрезвычайной ситуации Застройщик обязан предусмотреть размещение подземного (подвального) помещения под укрытие по площади из расчета количества жителей данного МКД, в соответствии с СП 88.13330.2014. «Свод правил. Защитные сооружения гражданской обороны».

3.14.1. Подземное (подвальное помещение) должно быть приспособлено под укрытие населения в нормативные сроки в соответствии с ГОСТ 42.4.16- 2023 «Гражданская оборона. Приспособление заглубленных помещений для укрытия населения».

3.14.2. Жилой комплекс должен быть оборудован системой оповещения жителей об угрозе атак БПЛА, ракетной опасности путем установки электросирен и громкоговорителей
с интеграцией их в общую систему оповещения города Тулы, на основании ТУ, полученных
в Министерстве по региональной безопасности Тульской области.

3.15. В случае необходимости сноса существующих зеленых насаждений, находящихся
в границах территории комплексного развития, получить разрешение на снос зеленых насаждений в соответствии с требованиями Правил благоустройства территории муниципального образования город Тула, утвержденных Решением Тульской городской Думой от 31.01.2018г. № 47/1156.

3.16. Лицо, являющееся должником в соответствующем обязательстве, вправе исполнить обязательство до истечения указанного в нем предельного срока 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.

3.17. Застройщик обязан зарегистрировать право собственности и безвозмездно передать в муниципальную собственность после окончания строительства и ввода в эксплуатацию (при необходимости) объекты коммунальной (инженерной) и транспортной инфраструктур, строительство которых осуществлялось за его счет.

Перечень объектов, передаваемых в муниципальную собственность, устанавливается в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории
и дополнительным соглашением к договору, заключаемым в течение 45 дней с даты утверждения документации по планировке территории. Передаваемые
в муниципальную собственность объекты должны комплектоваться всеми документами, необходимыми для регистрации права муниципальной собственности, в том числе документами, подтверждающими факт создания объекта.

3.18. Застройщик имеет право на льготы (при наличии) и меры государственной поддержки (при наличии), которые предоставляются лицу, заключившему Договор,
в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации, Тульской области, муниципальными правовыми актами.

3.19. Застройщик вправе привлечь к исполнению настоящего Договора иное лицо (лиц)
с возложением на него обязательств по выполнению определенного вида или отдельных этапов работ либо по финансированию затрат, связанных с исполнением Договора.
За действия (бездействие) привлеченного Застройщиком лица (лиц) заключивших договоры Застройщик отвечает, как за свои собственные действия (бездействие).

3.20. 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 настоящего Договора лицу или лицам с согласия арендодателя такого земельного участка
на срок, не превышающий срок его аренды.

Застройщик не вправе передавать арендные права на земельный участок в залог без письменного согласия уполномоченного на распоряжение земельным участком (участками) органа.

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

3.21. Срок действия договора Аренды земельного участка (земельных участков) должен быть равен сроку действия настоящего Договора. В случае досрочного расторжения или прекращения настоящего Договора, договор аренды земельного участка (земельных участков) должен быть прекращен.

3.22. Контроль за исполнением настоящего Договора осуществляется Администрацией
в лице её подразделений в соответствии с их компетенцией.

3.22.1. Уполномоченным органом на осуществление контроля за выполнением обязанностей Застройщика, предусмотренных пунктами 3.1., 3.1.1., 3.2., 3.3., 3.4., 3.5. настоящего Договора со стороны Администрации определить управление градостроительства и архитектуры администрации города Тулы.

3.22.2. Уполномоченным органом на осуществление контроля за выполнением обязанностей Застройщика, предусмотренных пунктами 3.7., 3.8.2., 3.9.1., 3.17. настоящего Договора со стороны Администрации определить комитет имущественных
и земельных отношений администрации города Тулы.

3.22.3. Уполномоченным органом на согласование «технологического решения» на строительство дошкольного образовательного учреждения, предусмотренного пунктом 3.8.1. настоящего Договора со стороны Администрации определить управление образования администрации города Тулы.

Ответственным за взаимодействие с Застройщиком является управление градостроительства и архитектуры администрации города Тулы.

3.23. В случае выявления нарушения условий настоящего Договора Администрация (через уполномоченных лиц) составляет соответствующий акт и направляет его Застройщику.

Застройщик направляет акт об исправлении выявленных недостатков по исполнению настоящего Договора или мотивированные возражения в течение трех дней с момента составления соответствующих документов.

При отсутствии мотивированных возражений в течение 10 дней с момента получения Застройщиком акта, он считается согласованным сторонами.

3.24. Застройщик:

- обеспечивает (в том числе через лиц, осуществляющих строительство) Администрации и ее уполномоченным организациям свободный доступ на земельные участки для осмотра
и проверки соблюдения условий настоящего Договора;

- представляет Администрации и ее уполномоченным лицам документы
и информацию, необходимые для проведения проверок;

- участвует в проводимых проверках соответствия выполнения работ и применяемых строительных материалов в отношении жилья, создаваемого с целью переселения граждан,
а также результатов таких работ требованиям, установленным настоящим Договором.

3.25. После исполнения Застройщиком обязательства, предусмотренного пунктом
3.1 настоящего Договора, Администрация обеспечивает рассмотрение и утверждение документации по планировке территории в порядке, установленном административным регламентом предоставления муниципальной услуги.

Администрация обязана в срок не позднее чем девяносто дней со дня утверждения проекта планировки территории обеспечить внесение изменений в правила землепользования и застройки муниципального образования город Тула в целях реализации решения
о комплексном развитии территории.

3.26. После выполнения Застройщиком, обязательства, предусмотренного пунктами
3.1 и 3.6. настоящего Договора уполномоченный на распоряжение земельным участком (участками) орган обязан предоставить Застройщику в соответствии с земельным законодательством в аренду без проведения торгов земельные участки, которые находятся
в муниципальной собственности или государственная собственность на которые
не разграничена и которые 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 выдать разрешения
на использование земель и земельных участков.

3.27. После выполнения Застройщиком, обязательства, предусмотренного пунктами
3.1 и 3.6. настоящего Договора Администрация, обязана выдать градостроительные планы земельных участков и разрешения на строительство в соответствии с действующим законодательством.

3.28. Администрация обязана предоставить Застройщику изменения в перечень жилых помещений (при наличии) по акту приема-передачи в течение 7 дней с момента возникновения соответствующих изменений.

Администрация направляет подписанный акт с прилагаемым измененным перечнем жилых помещений заказным письмом с уведомлением или передает нарочным. В случае
не подписания Застройщиком указанного акта в течение 10 дней с момента его доставки
по адресу или получения нарочным, акт считается подписанный сторонами. Администрация уведомляет Застройщика о направлении ему акта по электронной почте, указанной в договоре.

3.29. Администрация обязана не позднее 3 дней с даты подписания акта приема-передачи жилых помещений, передаваемых в муниципальную собственность, обратиться
в регистрационный орган с целью регистрации в муниципальную собственность жилых помещений, передаваемых Застройщиком.

3.30. Уполномоченным органом на осуществление прав и обязанностей Администрации, предусмотренных пунктами 3.27. настоящего Договора определить управление градостроительства и архитектуры администрации города Тулы.

3.31. Уполномоченным органом на осуществление прав и обязанностей Администрации, предусмотренных пунктами 3.28., 3.29. настоящего Договора определить комитет имущественных и земельных отношений администрации города Тулы.

1. **Срок действия Договора.**

**Порядок изменения и расторжения Договора.**

4.1. Настоящий Договор считается заключенным с даты его подписания Сторонами
и действует до 26 июня 2040 года.

4.2. Окончание срока действия настоящего договора, истечение отдельных обязательств
не освобождает Стороны от необходимости исполнения в полном объеме обязательств, предусмотренных договором, а также от ответственности за их неисполнение или ненадлежащее исполнение.

4.3. Изменение существенных условий настоящего Договора не допускается.

4.4. В случае необходимости внесения изменений в Договор в целях конкретизации (уточнения) его условий, включая приложения к нему Стороны вправе заключить дополнительное соглашение к Договору, если такие изменения не затрагивают существенные условия Договора и соответствуют антимонопольному законодательству.

Сторона Договора, имеющая в соответствии с настоящим пунктом намерение конкретизировать (уточнить) условия Договора, включая приложения к нему, направляет другой Стороне письмо о внесении изменений в Договор с указанием на положения Договора, подлежащие изменению (уточнению), с приложением обосновывающих такие изменения документов (при наличии). Дополнительное соглашение является неотъемлемой часть Договора и обязательно для исполнения.

4.5. Договор может быть расторгнут по соглашению сторон, в судебном порядке
и в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации

4.6. Неотделимые улучшения территории комплексного развития, образованных земельных участков, созданные в результате выполнения работ по подготовке территории для комплексного развития, произведенные до начала строительства объектов капитального строительства, иных объектов в случае досрочного расторжения настоящего Договора
по требованию Администрации в связи с неисполнением или ненадлежащим исполнением настоящего Договора Застройщиком переходят в муниципальную собственность без дальнейшего возмещения их стоимости и (или) иных затрат.

1. **Ответственность сторон Договора**

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

5.2. В случае неисполнения обязательств, предусмотренных в п. 3.1., п. 3.1.1., п.3.2., п. 3.4., п. 3.5. настоящего Договора, в установленный срок, Администрация вправе предъявить требования к Застройщику, а Застройщик обязан уплатить Администрации неустойку
в размере 50 000 (пятьдесят тысяч) рублей за каждую неделю просрочки обязательства.

5.3. В случае нарушения сроков обязательства, предусмотренного п. 3.8., п. 3.8.2., п. 3.17. настоящего Договора, Застройщик уплачивает неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей
на день исполнения обязательства за каждый день просрочки, от расчетной сметной стоимости строительства (создания) конкретного объекта, по которому допущено нарушения сроков исполнения, в отношении каждого из обязательств.

5.4. В случае нарушения Застройщиком сроков обязательств, предусмотренных п. 3.7, п. 3.9., п. 3.9.1., п. 3.12., настоящего Договора Застройщик уплачивает неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены права на заключения договора
за каждый день просрочки, в отношении каждого из обязательств, по которому допущено нарушение срока исполнения.

5.5. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения условий Договора, Сторона, нарушившая условия настоящего Договора, обязана возместить причиненные убытки
в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5.6. Застройщик вправе потребовать возмещения ему убытков, причиненных неисполнением или ненадлежащим исполнением Администрацией ее обязанностей
по настоящему Договору.

5.7. В случае использования Застройщиком земельных участков не в соответствии
с условиями настоящего Договора, возведенные объекты недвижимости (незавершенного строительства) подлежат сносу за счет Застройщика.

**6. Обстоятельства непреодолимой силы**

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

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

6.3. С момента наступления обстоятельств непреодолимой силы действие настоящего Договора приостанавливается до момента, определяемого сторонами.

**7. Прочие условия**

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

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

Все споры и разногласия, возникающие при исполнении настоящего Договора, решаются Сторонами путем переговоров.

7.3. В случае не урегулирования спорных вопросов в досудебном порядке, а также
в случае отказа от проведения переговоров, неудовлетворения требований заинтересованной стороны по существу, спор передается на рассмотрение в Арбитражный суд Тульской области.

7.4. Если в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации для обращения в суд установлено обязательное досудебное урегулирование спора, претензия направляется другой стороне заказным письмом или по адресу электронной почты, указанной в реквизитах сторон. Спор в данном случае может быть передан на разрешение Арбитражного суда Тульской области по истечении 30 (тридцати) календарных дней со дня направления претензии (требования).

7.5. Переписка сторон осуществляется по адресам электронной почты, указанным
в реквизитах.

7.6. Настоящий Договор составлен и подписан в трех экземплярах, обладающих одинаковой юридической силой, два экземпляра находится у Администрации, один экземпляр - у Застройщика.

**Приложения к Договору:**

Приложение № 1 «Схема границ территории комплексного развития незастроенной территории в районе улиц Академика Насоновой и Розы Люксембург»;

Приложение № 2 «Перечень видов работ по благоустройству территории, в том числе озеленению»;

Приложение № 3 «График осуществления мероприятий комплексного развития незастроенной территории в районе улиц Академика Насоновой и Розы Люксембург».

**8**. **Реквизиты и подписи Сторон**

|  |  |
| --- | --- |
| **Администрация:**  | **Застройщик:** |
| **Администрация города Тулы**Администрация муниципального образования город Тула ИНН 7107030032 КПП 710701001УФК по Тульской области (администрация муниципального образования город Тула) л/с 04663014860р/с 03100643000000016600ОТДЕЛЕНИЕ ТУЛА БАНКА РОССИИ// УФК по Тульской области г. Тулакор/с 40102810445370000059БИК 017003983КБК 85311109044040000120ОКТМО 7070100001Email: architector@cityadm.tula.ruТелефон: +7(4872)56-76-13***Первый заместитель главы администрации города Тулы******Терехов Юрий Алексеевич*****\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**«\_\_\_» 2025г. | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Адрес места нахождения: ИНН: КПП: ОГРН: ОКПО: **Банковские реквизиты:**Расчетный счет: Наименование банка: БИК: Кор/сч: Email: Телефон: **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_)** «\_\_\_» 2025г. |

Приложение № 1

к договору о комплексном развитии незастроенной территории
№ \_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Схема границ территории комплексного развития незастроенной территории**

**в районе улиц Академика Насоновой и Розы Люксембург**



Границы комплексного развития незастроенной территории, в районе улиц Академика Насоновой и Розы Люксембург

Ведомость координат поворотных точек территории комплексного развития

в местной системе координат МСК 71.1 от СК 95.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № точки | Х | У |
| 1 | 742996.01 | 264041.64 |
| 2 | 743047.18 | 264012.01 |
| 3 | 743060.55 | 264001.66 |
| 4 | 743066.08 | 264003.77 |
| 5 | 743067.34 | 264003.88 |
| 6 | 743074.33 | 264004.46 |
| 7 | 743086.71 | 264008.14 |
| 8 | 743098.16 | 264011.59 |
| 9 | 743112.37 | 264013.50 |
| 10 | 743125.38 | 264011.53 |
| 11 | 743154.65 | 263971.55 |
| 12 | 743341.38 | 264113.70 |
| 13 | 743372.49 | 264136.55 |
| 14 | 743393.52 | 264152.00 |
| 15 | 743427.60 | 264105.25 |
| 16 | 743460.32 | 264060.02 |
| 17 | 743474.44 | 264040.77 |
| 18 | 743486.50 | 264024.31 |
| 19 | 743533.58 | 263958.34 |
| 20 | 743568.14 | 263908.77 |
| 21 | 743579.31 | 263894.54 |
| 22 | 743590.64 | 263879.18 |
| 23 | 743611.27 | 263848.20 |
| 24 | 743659.00 | 263775.31 |
| 25 | 743668.08 | 263760.08 |
| 26 | 743669.44 | 263757.53 |
| 27 | 743677.67 | 263747.40 |
| 28 | 743687.03 | 263734.50 |
| 29 | 743697.47 | 263723.77 |
| 30 | 743710.83 | 263705.19 |
| 31 | 743727.34 | 263714.46 |
| 32 | 743772.37 | 263679.44 |
| 33 | 743772.40 | 264258.15 |
| 34 | 743710.78 | 264258.15 |
| 35 | 743710.71 | 264365.87 |
| 36 | 743495.03 | 264365.79 |
| 37 | 743489.80 | 264374.88 |
| 38 | 743471.08 | 264407.47 |
| 39 | 743431.41 | 264378.17 |
| 40 | 743070.62 | 264101.35 |
| 41 | 742999.46 | 264045.48 |
| 1 | 742996.01 | 264041.64 |

Площадь территории комплексного развития: 235 538,68 кв. м

Приложение № 2

к договору о комплексном развитии незастроенной территории

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

**Перечень**

**видов работ по благоустройству территории, в том числе озеленению**

**1. Благоустройство включает в себя следующие виды работ:**

1) разработка проекта благоустройства, в соответствии разработанным проектом планировки территории (в составе с проектом межевания территории);

2) повышение эксплуатационных характеристик территории, включающее:

- обеспечение устройства тротуара и площадок, из твердых покрытий (тротуарная плитка);

- организацию стока поверхностных вод с покрытий тротуаров и площадок;

- устройство наружного освещения;

3) улучшение экологических характеристик территории и мероприятия по озеленению, включающее:

- реконструкцию существующих насаждений и удаление сухостойных деревьев;

- устройство газонов;

4) размещение малых архитектурных форм, установка лавок и урн;

5) создание беспрепятственной среды для маломобильных групп населения, состоящее:

- устройство пандусов и поручней;

- устройство пониженного бортового камня.

График благоустройства

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| №п/п | Объект благоустройства и его местонахождение | Наименование выполняемых работ | Исполнитель | Срок завершения | Перечень элементов благоустройства, передаваемых в муниципальную собственность | Примечания |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |

СОГЛАСОВАНО:

**Дата \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**Уполномоченный орган \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

 **Застройщик\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

Приложение № 3

к договору о комплексном развитии незастроенной территории

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

**График осуществления мероприятий комплексного развития незастроенной территории**

**в районе улиц Академика Насоновой и Розы Люксембург**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование мероприятия | Срок реализации мероприятия |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |

СОГЛАСОВАНО:

**Дата \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**Уполномоченный орган \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

 **Застройщик\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**