УТВЕРЖДЕНО

Постановлением

Администрации

городского округа Мытищи

от 24.05.2024 № 2775

# Договор

**о комплексном** **развитии четырех несмежных территорий**

**жилой застройки ориентировочной площадью 33,815 га,**

**расположенных в границах п. Мебельной фабрики**

**г.о. Мытищи и мкр. пос. Пироговский г. Мытищи**

**г.о. Мытищи Московской области**

# (далее – Договор)

Выступающие с одной стороны,

Министерство жилищной политики Московской области, действующее на основании Положения о Министерстве жилищной политики Московской области, утвержденного постановлением Правительства Московской области от 02.10.2018 № 688/35 «О формировании Министерства жилищной политики Московской области», в лице Первого заместителя Министра жилищной политики Московской области Синельникова Ивана Александровича, действующего на основании приказа Министерства жилищной политики Московской области от 28.12.2020 № 140 «О распределении обязанностей между первыми заместителями и заместителями министра жилищной политики Московской области», именуемое в дальнейшем «Министерство», и

Администрация городского округа Мытищи Московской области, действующая от имени муниципального образования «Городской округ Мытищи Московской области» на основании Устава городской округа Мытищи Московской области, в лице Главы городского округа Мытищи Московской области Купецкой Юлии Олеговны, действующего на основании Устава, именуемая в дальнейшем Администрация,

и выступающее с другой стороны:

*(наименование организации)*, являющееся победителем *(единственным участником, участником, сделавшим предпоследнее предложение по цене предмета аукциона, лицом, подавшим единственную заявку)* торгов на право заключить договор о комплексном развитии четырех несмежных территорий жилой застройки ориентировочной площадью 33,815 га, расположенных в границах п. Мебельной фабрики г.о. Мытищи и мкр. пос. Пироговский г. Мытищи г.о. Мытищи Московской области, в лице , действующего на основании\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «Инвестор»,

при совместном упоминании именуемые «Стороны», по отдельности – «Сторона», на основании:

- постановления Администрации городского округа Мытищи Московской области от 12.07.2023 №3525 «О принятии решения о комплексном развитии четырех несмежных территорий жилой застройки ориентировочной площадью 33,815 га, расположенных в границах п. Мебельной фабрики г.о. Мытищи и мкр. пос. Пироговский г. Мытищи г.о. Мытищи Московской области», с учетом Постановления Администрации городского округа Мытищи Московской области от 11.12.2023 № 6521 «О внесении изменений в постановление Администрации городского округа Мытищи от 12.07.2023 № 3525 «О принятии решения о комплексном развитии четырех несмежных территорий жилой застройки ориентировочной площадью 33,815 га, расположенных в границах п. Мебельной фабрики г.о. Мытищи и мкр. Пос. Пироговский г. Мытищи г.о. Мытищи Московской области»,

*-* протокола о результатах торгов на право заключить договор о комплексном развитии четырех несмежных территорий жилой застройки общей ориентировочной площадью 33,815 га, расположенных в границах п. Мебельной фабрики г.о. Мытищи и мкр. пос. Пироговский г. Мытищи г.о. Мытищи Московской области от \_\_\_\_\_\_ №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, объявленных и проведенных в форме аукциона в соответствии с постановлением Администрации городского округа Мытищи Московской области «О проведении торгов на право заключить договор о комплексном развитии четырех несмежных территорий жилой застройки ориентировочной площадью 33,815 га, расположенных в границах п. Мебельной фабрики г.о. Мытищи и мкр. пос. Пироговский г. Мытищи г.о. Мытищи Московской области» от \_\_\_\_\_\_\_№\_\_\_\_\_\_\_,

заключили настоящий Договоро нижеследующем:

# Предмет Договора.

**Цена права на заключение Договора**

* 1. По настоящему Договору Инвестор обязуется в установленный Договором срок своими силами и за свой счет и (или) с привлечением других лиц и (или) средств других лиц выполнить предусмотренные настоящим Договором обязательства по комплексному развитию территории, указанной в п. 1.2 настоящего Договора, а Министерство и Администрация обязуются создать необходимые условия для выполнения указанных обязательств.
	2. Сведения о Территории комплексного развития (далее по тексту также – «ТКР»):
		1. Территория комплексного развития представляет собой четыре несмежные территории жилой застройки общей ориентировочной площадью 33,815 га: территории (контуры) «А», «Б», «В» и «Г» соответственно.

Территория «А» расположена в поселке Мебельной фабрики г.о. Мытищи Московской области.

Территории «Б», «В», «Г» расположены в мкр. пос. Пироговский г. Мытищи г.о. Мытищи Московской области.

Общая ориентировочная площадь территории «А» составляет 31,9543 га, территории «Б» - 1,6039 га, территории «В» - 0,0933 га, территории «Г» - 0,1635 га.

Территория «А» расположена в границах территориальной зоны КРТ-47, которая обозначена на карте градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки территории (части территории) городского округа Мытищи Московской области, утвержденных постановлением Администрации городского округа Мытищи Московской области от 18.03.2021 г. № 857 (в ред. От 20.09.2023, с изм. от 09.11.2023, далее также – ПЗЗ г.о. Мытищи) как зона, в границах которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории.

Территория «Б» расположена в границах территориальной зоны «Ж-1» на карте градостроительного зонирования ПЗЗ г.о. Мытищи.

Территория «В» расположена в границах территориальной зоны «К» на карте градостроительного зонирования ПЗЗ г.о. Мытищи.

Территория «Г» расположена в границах территориальной зоны «Р-1» на карте градостроительного зонирования ПЗЗ г.о. Мытищи.

Схема расположения ТКР на карте градостроительного зонирования ПЗЗ г.о. Мытищи представлена в разделе 1 Приложения 1, являющегося неотъемлемой частью настоящего Договора.

* + 1. Территория комплексного развития является частью следующих существующих (выявленных) элементов планировочной структурып. Мебельной фабрики г.о. Мытищи и мкр. пос. Пироговский г. Мытищи г.о. Мытищи Московской области:

- квартал 3 – размещение существующей и планируемой жилой застройки с соответствующей инфраструктурой, объектов социального и общественного назначения;

- улично-дорожная сеть №4 (ул. Комсомольская);

- улично-дорожная сеть №5 (Осташковское шоссе).

* + 1. Территория «А» общей ориентировочной площадью 31,9543 га ограничена:

- с севера – Осташковское шоссе (ул. Железнодорожная) и территориями объектов производственного и складского назначения;

- с востока – территорией существующей многоквартирной жилой застройки;

- с юга – территорией сельскохозяйственного назначения и землями лесного фонда;

- с запада – Осташковское шоссе.

Территория «Б» общей ориентировочной площадью 1,6039 га ограничена:

- с севера, востока и запада – территорией существующей и строящейся многоквартирной жилой застройки;

- с юга – улицей Комсомольская.

Территория «В» общей ориентировочной площадью 0,0933 га ограничена:

- с севера, востока и юга – территорией существующей многоквартирной жилой застройки;

- с запада – территорией существующих объектов торгового назначения и улицей Пролетарская.

Территория «Г» общей ориентировочной площадью 0,1635 га ограничена:

- с севера и запада – территорией существующей многоквартирной жилой застройки;

- с востока – территорией существующих объектов торгового назначения;

- с юга р. Клязьма.

Схема расположения границ ТКР на публичной кадастровой карте и перечень координат в системе, установленной для ведения Единого государственного реестра недвижимости, представлены в разделах 2 и 3 Приложения 1, являющегося неотъемлемой частью настоящего Договора.

* + 1. Сведения о земельных участках, расположенных в границах ТКР, приведены в разделе 4 Приложения 1, являющегося неотъемлемой частью настоящего Договора.
		2. Адресный перечень расположенных в границах ТКР объектов капитального строительства (зданий, строений, сооружений) и линейных объектов, подлежащих сносу или реконструкции в рамках реализации Договора, а также перечень сохраняемых объектов капитального строительства и линейных объектов и их отдельные характеристики указаны в разделе 6 Приложения 1, являющегося неотъемлемой частью настоящего Договора.
		3. Перечень сервитутов, действующих в отношении земельных участков, расположенных в границах ТКР, приведен в разделе 5 Приложения 1, являющегося неотъемлемой частью настоящего Договора.
		4. На момент заключения настоящего Договора строительство объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур за счет средств местного бюджета, средств организаций коммунального комплекса, субъектов естественных монополий в соответствии с программами комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, комплексного развития транспортной инфраструктуры и комплексного развития социальной инфраструктуры на земельных участках в границах ТКР и на прилегающих к ней территориях не запланировано.

Инвестор предпринимает все зависящие от него действия для недопущения изменений параметров комплексного развития территории, могущих повлечь необходимость привлечения финансирования за счет бюджетных средств.

* + 1. Включение в границы ТКР земельных участков и расположенных на них объектов недвижимого имущества, находящихся в государственной собственности Московской области, в установленном порядке согласовано. Перечень земельных участков и расположенных на них объектов недвижимого имущества, находящихся в государственной собственности Московской области, включенных в границы ТКР, приведен в подразделе 4.3. раздела 4 Приложения 1, являющегося неотъемлемой частью настоящего Договора.
		2. В границах ТКР отсутствуют земельные участки и расположенные на них объекты недвижимого имущества, находящиеся в государственной собственности Российской Федерации.
	1. Цена права на заключение Договора, определенная по результатам торгов на право заключить договор о комплексном развитии территории жилой застройки в соответствии с протоколом о результатах торгов, проведенных в форме аукциона, от\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_, исходя из начальной цены предмета аукциона, установленной в размере 19 455 000 (девятнадцать миллионов четыреста пятьдесят пять тысяч) рублей 00 копеек, составляет \_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_ копеек.
	2. Задаток, внесенный Инвесторомдля обеспечения заявки на участие в торгах на право заключить договор о комплексном развитии территории жилой застройки в размере ( ) рублей \_\_\_ копеек, засчитывается в счет оплаты цены, указанной в п. 1.3. Договора.
	3. Оплата цены, указанной в п. 1.3. Договора, за вычетом учтенного в соответствии с п. 1.4. настоящего Договоразадатка, осуществляется Инвестором путем перечисления оставшейся суммы денежных средств в течение 10 (десяти) календарных дней с даты учетной регистрации Договора в Министерстве на расчетный счет Администрации, указанный в разделе 10 Договора. В случае неисполнения Инвесторомобязательства по оплате цены предмета аукциона до истечения указанного срока Договорсчитается незаключенным, при этом задаток, указанный в п. 1.4. настоящего Договора, Инвестору не возвращается.

# Права и обязанности Сторон

* 1. В рамках реализации настоящего Договора Инвестор обязуется обеспечить своими силами и за свой счет и (или) с привлечением других лиц и (или) средств других лиц осуществление всех мероприятий, необходимых для реализации настоящего Договора, в соответствии со сроками выполнения отдельных обязательств, установленных Планом-графиком поэтапного освобождения земельных участков и расположенных на них объектов недвижимого имущества от обременений правами граждан и юридических лиц и сноса зданий, строений, сооружений, Планом-графиком исполнения обязательств по строительству и вводу в эксплуатацию объектов, предусмотренных утвержденным проектом планировки территории, и исполнения отдельных обязательств, предусмотренных разделом 2 Договора, Планом-графиком выполнения работ по содержанию и благоустройству Территории комплексного развития, отдельными условиями настоящего Договора, **в том числе Инвестор обязуется:**

2.1.1. Подготовить проект документации по планировке ТКР (далее – ДПТ) в составе проекта планировки территории (далее – ППТ) и проекта межевания территории (далее – ПМТ) в соответствии с Нормативами градостроительного проектирования Московской области, утвержденными постановлением Правительства Московской области от 17.08.2015 № 713/30 «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Московской области» (далее также – НГПМО), стандартами, установленными постановлением Правительства Московской области от 01.06.2021 № 435/18 «Об утверждении стандартов жилого помещения и комфортности проживания на территории Московской области» (за исключением рекомендуемых пунктов ПП МО от 01.06.2021 № 435/18 и утвержденных стандартов), Постановлением Администрации городского округа Мытищи Московской области «О принятии решения о комплексном развитии четырех несмежных территорий жилой застройки ориентировочной площадью 33,815 га, расположенных в границах п. Мебельной фабрики г.о. Мытищи и мкр. пос. Пироговский г. Мытищи г.о. Мытищи Московской области», от 12.07.2023 №3525, с приложенным Мастер-планом комплексного развития, а также иными требованиями, установленными Градостроительным кодексом Российской Федерации (далее – ГрК РФ) и настоящим Договором,

 **в которой**  **предусмотреть строительство/создание:**

1. многоквартирных жилых домов предельной этажностью в 22 этажа с площадью жилых помещений не более 207 250 кв.м.;
2. мест хранения личного автотранспорта не менее 3 326 м/м (2 374 м/м -постоянное хранение и 476 м/м - временное хранение, включая гостевые и приобъектные места для временного хранения);
3. мест в дошкольных образовательных организациях (не менее 627-ми мест, из которых ДОО на 340 мест и ДОО 150 мест – новое строительство, 137 мест – реконструкция существующего объекта ДОО);
4. общеобразовательной организации не менее, чем на 1650 мест;
5. многофункционального здания с ФОК площадью спортивных залов не менее 2000 кв.м. и бассейном площадью не менее 145 кв.м., культурно-досуговым центром общей площадью не менее 2070 кв.м., помещениями торгового и общественного назначения и автостоянкой на 1500 м/м;
6. плоскостных спортивных сооружений площадью не менее 7022 кв.м. (уточняется на этапе подготовки ДПТ);
7. многофункциональных центров предоставления государственных и муниципальных услуг (МФЦ) общей площадью не менее 265 кв.м. (во встроенно-пристроенных помещениях и/или отдельно стоящих объектах нежилого назначения);
8. пункта (пунктов) полиции общей площадью не менее 110 кв.м. (во встроенно-пристроенных помещениях и/или отдельно стоящих объектах нежилого назначения, уточняется на этапе подготовки ДПТ);

9) отделений связи (почтовых отделений) общей площадью не менее 120 кв.м. (во встроенно-пристроенных помещениях и/или отдельно стоящих объектах нежилого назначения, уточняется на этапе подготовки ДПТ);

 - разработать схему транспортного обслуживания ТКР; выполнить моделирование транспортных потоков с учетом прилегающих территорий и их перспективного развития; согласовать схему транспортного обслуживания ТКР с Министерством транспорта и дорожной инфраструктуры М.О;

- обеспечить проработку вопросов технологического присоединения к сетям тепло-, водо-, электроснабжения, хозяйственно-бытовой и ливневой канализации, а также вопросов реконструкции (выноса) линейных объектов и объектов инженерной инфраструктуры с учетом необходимых мощностей;

- в соответствии с требованиями пункта 3 части 4 статьи 68 ГрК РФ, обеспечить соотношение общей площади жилых и нежилых помещений всоздаваемых многоквартирных домахориентировочно 95 % на 5%, а также размещение 100 % нежилых помещений на первых этажах многоквартирных домов;

- обеспечить возможное размещение объектов торгового назначения в отдельно стоящих объектах нежилого назначения, стилобатах, встроенно-пристроенных нежилых помещениях 1-х этажей многоквартирных жилых домов;

- обеспечить создание объектов нежилого назначения с возможностью размещения расчетных 847-ми рабочих мест.

Инвестор до утверждения ДПТ обязуется провести обследование земельных участков для определения факта наличия или отсутствия береговых линий (границ водных объектов), границ водоохранных зон и прибрежных защитных полос водных объектов, акваторий водных объектов, а также самих водных объектов. Данное обследование проводится специализированной организацией, обладающей лицензией Федеральной службы по гидрометеорологии и мониторингу окружающей среды Российской Федерации на осуществление деятельности в области гидрометеорологии и в смежных с ней областях, включающей определение гидрологических характеристик окружающей среды, инженерно-геодезических изысканий и иных обследований. В случае подтверждения наличия водных объектов и их береговых полос Инвестор обязуется разработать ДПТ с учетом исключения водных объектов и их береговых полос из границ земельных участков в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации.

Инвестор до утверждения ДПТ обязуется обеспечить проработку вопросов организации водоотведения хозяйственно-бытовых, ливневых, производственных сточных вод в водные объекты в соответствии с параметрами водопользования (квоты сброса сточных вод), установленными схемами комплексного использования и охраны водных объектов, а также иными требованиями природоохранного и санитарно-эпидемиологического законодательства, в том числе строительства очистных сооружений или присоединения к действующим централизованным системам водоотведения (канализации) согласно Федеральному закону от 07.12.2011 № 416-ФЗ «О водоснабжении и водоотведении».

Максимальный срок исполнения обязательства - не позднее 120 (ста двадцати) календарных дней с момента вступления Договора в силу.

В случае вынесения Министерством замечаний к документации, указанной в настоящем пункте Договора, осуществить ее доработку и представить на рассмотрение в течение 20 (двадцати) рабочих дней с даты направления замечаний Министерством в установленном порядке.

Исполнение данного обязательства является одним из обязательных условий возникновения у Инвестораправа на предоставление земельных участков в составе ТКР, которые находятся в государственной или муниципальной собственности, а также земельных участков из состава земель, государственная собственность на которые не разграничена, без проведения торгов.

Обязательство считается исполненным с момента представления в установленном порядке на утверждение ДПТ ТКР или редакции ДПТ ТКР, подготовленной после устранения Инвестором замечаний Министерства (при наличии таковых).

* + 1. В течение 30 (тридцати) календарных дней с момента утверждения ДПТ представить на согласование в Администрацию в установленном порядке проект дополнительного соглашения к Договору, содержащего План-график поэтапного освобождения земельных участков и расположенных на них объектов недвижимого имущества от обременений правами граждан и юридических лиц и сноса зданий, строений, сооружений, составляемый по форме согласно Приложению 2 к Договору (далее – **График переселения и сноса**), предусматривающий освобождение земельных участков в границах ТКР для дальнейшего использования в соответствии с утвержденной ДПТ и обеспечения строительства запланированных объектов в пределах максимальных сроков исполнения обязательств, указанных в п. 2.1.9. настоящего Договора.

Подписанный Администрациейи Инвестором График переселения и сносавступает в силу с момента учетной регистрации в Министерстве соответствующего дополнительного соглашения к Договору.

* + 1. Создать либо приобрести и передать в муниципальную собственность благоустроенные жилые помещения (квартиры) общей площадью не менее 1586,22 кв.м., пригодные для постоянного проживания, для их предоставления гражданам взамен 35 жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма жилого помещения в составе многоквартирных домов, указанных в подразделе 6.2 раздела 6 Приложения 1 к Договору, и освобождаемых гражданами в соответствии с жилищным законодательством Российской Федерации.

Жилые помещения, передаваемые в муниципальную собственность, должны соответствовать следующим требованиям:

а) находиться в границах ТКР, а при получении соответствующего согласования от Администрации - в границах городского округа Мытищи Московской области;

б) иметь общую площадь не менее общей площади в освобождаемом жилом помещении и соответствовать ему по количеству комнат;

в) соответствовать стандартам, установленным постановлением Правительства Московской области от 01.06.2021 № 435/18 «Об утверждении стандартов жилого помещения и комфортности проживания на территории Московской области» (за исключением рекомендуемых пунктов ПП МО от 01.06.2021 № 435/18 и утвержденных стандартов).

Взамен освобождаемой комнаты или комнат нанимателю по договору социального найма комнаты (комнат) предоставляется отдельная благоустроенная квартира общей площадью не менее площади освобождаемых комнаты или комнат.

При реализации Договора передаваемая площадь и количество передаваемых жилых помещений могут быть увеличены, при этом указанное увеличение не подлежит компенсации Инвестору со стороны Администрации.

Созданные (приобретенные) благоустроенные жилые помещения должны соответствовать санитарным и техническим требованиям, 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 на полу и на стенах уложена керамическая плитка, установлены межкомнатные двери, установлены индивидуальные приборы учета, подключено инженерное оборудование, проводка выполнена медным проводом с установкой выключателей и розеток.

Администрация вправе предоставить жилые помещения муниципального жилищного фонда для расселения дома № 1 по ул. Советская в пос. Прироговский с последующей передачей Инвестором в муниципальный жилищный фонд жилых помещений общей площадью не менее общей площади жилых помещений, предоставленных Администрацией из состава муниципального жилищного фонда.

Для обеспечения надлежащей организации исполнения обязательства, предусмотренного настоящим пунктом Договора, и осуществления контроля за ходом его исполнения используется График переселения и сноса, составляемый по форме согласно Приложению 2 к Договору, в части передачи (поэтапной передачи) в муниципальную собственность благоустроенных жилых помещений для предоставления гражданам, выселяемым из жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма.

Обязательство, указанное в настоящем пункте, считается исполненным или частично исполненным (в случае поэтапного освобождения ТКР от многоквартирных домов, подлежащих сносу) с момента подписания Инвестором и Администрациейакта приема-передачи жилых помещений с указанием количества квартир, комнат, квадратных метров общей площади в размерах, необходимых для предоставления гражданам, занимающим жилые помещения, предоставленные по договорам социального найма, в составе всех или отдельных признанных аварийными многоквартирных домов из числа указанных в подразделе 6.2. раздела 6 Приложения 1 к Договору, в размерах, достаточных для обеспечения отселения указанных граждан из всех многоквартирных домов, подлежащих сносу, или их отдельной части, освобождаемой в порядке очередности поэтапного освобождения, предусмотренного Графиком переселения и сноса.

Исполнение (частичное исполнение) обязательства, указанного в настоящем пункте Договора, является одним из обязательных условий возникновения у Инвестораправа на предоставление земельных участков (одного из земельных участков) в границах ТКР, находящихся в государственной или муниципальной собственности, а также земельных участков из состава земель, государственная собственность на которые не разграничена, без проведения торгов, за исключением предоставления земельного участка для строительства первого жилого дома, предоставление которого может быть выполнено без учета исполнения указанного обязательства.

Максимальный срок исполнения обязательства, указанного в настоящем пункте Договора – не позднее 4 (четырех) лет с момента вступления Договора в силу.

Максимальный срок исполнения обязательств в отношении признанного в установленном порядке аварийным и подлежащим сносу многоквартирного дома № 1 по ул. Советская в пос. Пироговский – не позднее 6 (шести) месяцев с даты заключения Договора.

* + 1. Уплатить Администрации денежные средства для выплаты собственникам возмещения за 177 жилых помещений общей площадью не менее 7 974, 42 кв.м. в указанных в подразделе 6.2 раздела 6 Приложения 1 настоящего Договора многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу, подлежащих изъятию для муниципальных нужд в соответствии с жилищным законодательством.

Конкретные условия данного обязательства о количестве и площади подлежащих изъятию для муниципальных нужд жилых помещений и сроках его выполнения, устанавливаются и изменяются дополнительным соглашением к настоящему Договору.

Инвесторвправе осуществить приобретение у правообладателей (граждан и юридических лиц) прав на все либо часть жилых помещений, находящихся в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу, без использования процедуры выкупа для муниципальных нужд на основании гражданско-правовых сделок. Подобное приобретение должно быть засчитано во исполнение (частичное исполнение) настоящего обязательства.

Администрация вправе предоставить жилые помещения муниципального жилищного фонда для расселения дома № 1 по ул. Советская в пос. Прироговский с последующей передачей Инвестором в муниципальный жилищный фонд жилых помещений общей площадью не менее общей площади жилых помещений, предоставленных Администрацией из состава муниципального жилищного фонда.

Для обеспечения надлежащей организации исполнения обязательства, предусмотренного настоящим пунктом Договора, и осуществления контроля за ходом его исполнения используется График переселения и сноса, составляемый по форме согласно Приложению 2 к Договору, в части уплаты возмещения за жилые помещения, изымаемые для муниципальных нужд и (или) в части приобретения Инвестором прав на все либо часть жилых помещений без использования процедуры выкупа для муниципальных нужд на основании гражданско-правовых сделок.

Обязательство считается исполненным (частично исполненным) с момента подписания Инвестором и Администрацией:

-акта об уплате правообладателям возмещения за жилые помещения, предусмотренные условиями обязательства, согласованными Сторонами в составе соответствующего дополнительного соглашения к настоящему Договору, с указанием идентифицирующих признаков выкупленных жилых помещений и правоподтверждающих или правоустанавливающих документов, подтверждающих переход права собственности на выкупленные жилые помещения к муниципальному образованию (при использовании процедуры изъятия для муниципальных нужд);

- акта об исполнении (частичном исполнении) обязательств с указанием идентифицирующих признаков жилых помещений, права на которые приобретены Инвестором, и правоподтверждающих или правоустанавливающих документов, подтверждающих переход права собственности на жилые помещения к Инвестору(на основании гражданско-правовых сделок без использования процедуры изъятия для муниципальных нужд).

По соглашению с собственником жилого помещения ему может быть предоставлено взамен изымаемого жилого помещения другое жилое помещение с зачетом его стоимости при определении размера возмещения за изымаемое жилое помещение.

Инвестор обязуется обеспечить предоставление собственнику взамен освобождаемого им жилого помещения другое жилое помещение, соответствующее требованиям, установленным пунктом 2.1.3 настоящего **Договора** для нанимателей жилых помещений жилищного фонда социального найма, или выплатить собственнику денежные средства в размере, соответствующем рыночной стоимости такого жилого помещения.

Исполнение (частичное исполнение) обязательства, указанного настоящем пункте Договора, является одним из обязательных условий возникновения у Инвестораправа на предоставление земельных участков (одного из земельных участков) в границах ТКР, находящихся в государственной или муниципальной собственности, а также земельных участков из состава земель, государственная собственность на которые не разграничена, без проведения торгов, за исключением предоставления земельного участка для строительства первого жилого дома, земельный участок для строительства которого может быть предоставлен без учета исполнения указанного обязательства.

Максимальный срок исполнения обязательства, указанного в настоящем пункте Договора – не позднее 4 (четырех) лет с момента вступления Договора в силу.

Максимальный срок исполнения обязательств в отношении признанного в установленном порядке аварийным и подлежащим сносу многоквартирного дома № 1 по ул. Советская в пос. Пироговский – не позднее 6 (шести) месяцев с даты заключения Договора.

* + 1. Обеспечить заключение договоров, предусматривающих переход прав к Инвестору на выкупаемые объекты и земельные участки под такими объектами, не подлежащие изъятию для муниципальных нужд, указанные в подразделе 4.1. раздела 4 Приложения 1 и подразделе 6.1. раздела 6 Приложения 1 к Договору.

Все расходы, связанные с заключением договоров, предусматривающих переход прав к Инвестору на выкупаемые объекты и земельные участки под такими объектами, не подлежащие изъятию для муниципальных нужд, указанные в подразделе 4.1. раздела 4 Приложения 1 и подразделе 6.1. раздела 6 Приложения 1 к Договору, а также все дополнительные издержки, которые могут возникнуть в связи с заключением таких договоров, возлагаются на Инвестора.

Для обеспечения надлежащей организации исполнения обязательства, предусмотренного настоящим пунктом Договора, и осуществления контроля за ходом его исполнения используется График переселения и сноса в части приобретения Инвестором прав на выкупаемые объекты на основании гражданско-правовых сделок.

Обязательство считается исполненным (частично исполненным) с момента подписания Инвестором и Администрацией акта о частичном исполнении обязательств с указанием идентифицирующих признаков выкупленных объектов недвижимости и правоподтверждающих или правоустанавливающих документов, подтверждающих переход прав на выкупленные объекты недвижимости к Инвестору.

Максимальный срок исполнения обязательства – не позднее 5 (пяти) лет с момента вступления Договорав силу.

* + 1. Уплатить Администрации денежные средства для выплаты правообладателям возмещения за изымаемые для муниципальных нужд в целях комплексного развития территории в порядке, установленном земельным законодательством (ч. 7 ст. 65 ГрК РФ), земельные участки (права на земельные участки) и расположенные на них объекты недвижимости (за исключением земельных участков под многоквартирными домами, признанными в установленном порядке аварийными и подлежащими сносу, и помещений в таких многоквартирных домах, а также за исключением объектов, признанных самовольными постройками и подлежащими сносу, сохраняемых и (или) реконструируемых объектов), указанные в подразделе 4.1. раздела 4 Приложения 1 и подразделе 6.1. раздела 6 Приложения 1 к Договору.

Инвесторвправе осуществить приобретение у правообладателей (граждан и юридических лиц) прав на все либо часть земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости на основании гражданско-правовых сделок. Подобное приобретение должно быть засчитано во исполнение (частичное исполнение) настоящего обязательства.

Для обеспечения надлежащей организации исполнения обязательства, предусмотренного настоящим пунктом Договора, и осуществления контроля за ходом его исполнения используется График переселения и сноса в части уплаты возмещения за объекты недвижимости, изымаемые для муниципальных нужд, и (или) в части приобретения Инвестором прав на все либо часть объектов недвижимости без использования процедуры выкупа для муниципальных нужд на основании гражданско-правовых сделок.

Исполнение (частичное исполнение) обязательства, указанного в настоящем пункте Договора, является одним из обязательных условий возникновения у Инвестораправа на предоставление земельных участков (одного из земельных участков) в границах ТКР, находящихся в государственной или муниципальной собственности, а также земельных участков из состава земель, государственная собственность на которые не разграничена, без проведения торгов, за исключением предоставления земельного участка для строительства первого жилого дома, земельный участок для строительства которого может быть предоставлен без учета исполнения указанного обязательства.

Инвестор вправе обратиться в Администрацию с ходатайством, заявлением об изъятии земельных участков (прав на земельные участки) и (или) расположенных на них объектов недвижимости для муниципальных нужд в целях комплексного развития территории в порядке, установленном земельным законодательством.

Обязательство считается исполненным (частично исполненным) с момента подписания Инвестором и Администрацией:

- акта об уплате правообладателям возмещения за изымаемые земельные участки и расположенные на них объекты недвижимости, предусмотренные условиями обязательства, согласованными Сторонами в составе соответствующего дополнительного соглашения к настоящему Договору, с указанием идентифицирующих признаков выкупленных объектов и правоподтверждающих или правоустанавливающих документов, подтверждающих переход прав на выкупленные объекты к муниципальному образованию (при использовании процедуры изъятия для муниципальных нужд в целях комплексного развития территории в порядке, установленном земельным законодательством);

- акта об исполнении (частичном исполнении) обязательств с указанием идентифицирующих признаков выкупленных объектов и правоподтверждающих или правоустанавливающих документов, подтверждающих переход права собственности на выкупленные объекты к Инвестору(на основании гражданско-правовых сделок без использования процедуры изъятия для муниципальных нужд в целях комплексного развития территории в порядке, установленном земельным законодательством).

Максимальный срок исполнения обязательства – не позднее 5 (пяти) лет с момента вступления Договорав силу.

* + 1. Обеспечить проведение работ и осуществление действий по образованию в соответствии с ПМТ земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства в соответствии с ППТ, и их кадастровый учет.
		2. Осуществить снос зданий (строений, сооружений) согласно Графику переселения и сноса, предусмотренному пунктом 2.1.2. Договора.
		3. В срок не позднее 7 (семи) лет с момента вступления Договора в силу осуществить строительство, реконструкцию и ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства, в том числе объектов коммунальной, социальной и транспортной инфраструктур, в соответствии с утвержденной ДПТ, определенными на основании этой документации очередностью (этапами) и максимальными сроками осуществления строительства, реконструкции объектов капитального строительства, иных мероприятий по комплексному развитию территории.

Для обеспечения надлежащей организации исполнения обязательства, предусмотренного настоящим пунктом Договора, и контроля за ходом его исполнения Инвестор в течение 30 (тридцати) календарных дней с даты утверждения ДПТ направляет в Администрацию установленном порядке проект дополнительного соглашения к Договору, содержащего План-график исполнения обязательств по строительству и вводу в эксплуатацию объектов, предусмотренных утвержденным проектом планировки территории, и исполнения отдельных обязательств, предусмотренных разделом 2 Договора, составляемый по форме согласно Приложению 3 к Договору (далее – **График строительства и исполнения обязательств**).

Подписанный Администрацией, Министерством и Инвестором График строительства и исполнения обязательств вступает в силу с момента учетной регистрации в Министерстве соответствующего дополнительного соглашения к Договору.

* + 1. Обеспечить в период действия настоящего Договора содержание ТКР и осуществление мероприятий по ее благоустройству в соответствии с Законом Московской области от 30.12.2014 № 191/2014-ОЗ «О регулировании дополнительных вопросов в сфере благоустройства в Московской области», законодательством Российской Федерации и законодательством Московской области о социальной защите инвалидов и правилами благоустройства, утвержденными уполномоченным центральным исполнительным органом государственной власти Московской области.

 Для обеспечения надлежащей организации исполнения обязательства, предусмотренного настоящим пунктом Договора, и контроля за ходом его исполнения Инвестор в течение 30 (тридцати) календарных дней с даты утверждения ДПТ направляет в Администрацию в установленном порядке проект дополнительного соглашения к Договору, содержащего План-график выполнения работ по содержанию и благоустройству Территории комплексного развития, составляемого и подписываемым Сторонами по форме согласно Приложению 4 к Договору с указанием в нем состава элементов благоустройства, последовательности и сроков выполнения конкретных работ (далее - **График благоустройства**).

Подписанный Администрацией, Министерством и Инвестором График благоустройства вступает в силу с момента учетной регистрации в Министерстве соответствующего дополнительного соглашения к Договору.

Обязательства по благоустройству ТКР считаются исполненными с момента подписания Администрацией и Инвестором Акта об исполнении (частичном исполнении) обязательств в отношении всех или отдельных работ, предусмотренных Графиком благоустройства, и Акта приема-передачи выполненных элементов благоустройства.

* + 1. Не позднее 3 (трех) месяцев с момента получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию передать в муниципальную собственность безвозмездно вместе с необходимыми правоустанавливающими документами:
			1. Следующие объекты социальной, коммунальной и транспортной инфраструктур и иные объекты (за исключением объектов, входящих в состав общего имущества многоквартирных домов), строительство которых осуществлялось за счет средств Инвестора и (или) за счет привлеченных средств:
1. закладные элементы для размещения телекоммуникационных сетей, в том числе кабель-каналы, кабелегоны, вертикальные и горизонтальные лотки, стояки, телекоммуникационные шкафы (до внешней границы стены многоквартирного дома);
2. участки кабельной канализации для предоставления услуг связи, широкополосного доступа в информационно-телекоммуникационную сеть Интернет, кабельного телевидения (до внешней границы стены многоквартирного дома);
3. сети теплоснабжения, водоснабжения и хозяйственно-бытового водоотведения (за исключением общего имущества многоквартирных домов);
4. сети ливневой канализации (за исключением общего имущества многоквартирных домов);
5. созданные или реконструированные ВЗУ и ВНС;
6. созданные или реконструированные очистные сооружения и КНС;
7. объекты электросетевого хозяйства, электрические сети и электрическое оборудование, предназначенные для обслуживания более чем одного многоквартирного дома;
8. системы освещения улично-дорожной сети;
9. элементы благоустройства и малые архитектурные формы (за исключением общедомового имущества);
10. дошкольная образовательная организация на 340 мест с выполненными отделочными работами, укомплектованная мебелью и оборудованием в соответствии с действующими стандартами оснащения, и с объектами благоустройства;
11. дошкольная образовательная организация на 150 мест с выполненными отделочными работами, укомплектованная мебелью и оборудованием в соответствии с действующими стандартами оснащения, и с объектами благоустройства;
12. реконструированное здание существующей дошкольной образовательной организации с увеличением емкости на 137 мест до 415 мест с выполненными отделочными работами, укомплектованное мебелью и оборудованием в соответствии с действующими стандартами оснащения, и с объектами благоустройства;
13. общеобразовательная организация на 1 650 мест с выполненными отделочными работами, укомплектованная мебелью и оборудованием в соответствии с действующими стандартами оснащения, и с объектами благоустройства;
14. плоскостные спортивные сооружения площадью не менее 7022 кв.м. (уточняется на этапе подготовки ДПТ);
15. здание или помещение (помещения) для размещения многофункциональных центров предоставления государственных и муниципальных услуг (МФЦ) общей площадью не менее 265 кв.м.;
16. здание или помещение (помещения) для размещения пункта (пунктов) полиции общей площадью не менее 110 кв.м. (уточняется на этапе подготовки ДПТ);
17. здание или помещение (помещения) для размещения отделений связи (почтовых отделений) общей площадью не менее 120 кв.м. (уточняется на этапе подготовки ДПТ);
18. объекты улично-дорожной сети с транспортной инфраструктурой;
19. сегменты системы технологического обеспечения региональной общественной безопасности и оперативного управления «Безопасный регион» (системы видеонаблюдения) в составе объектов, передаваемых в муниципальную собственность;
20. объекты инфраструктуры для возможности диспетчеризации
и мониторинга показателей работы систем жилищно-коммунального хозяйства, автоматизированного удаленного сбора данных о расходовании и потреблении ресурсов (за исключением общего имущества многоквартирных домов);
21. объекты инфраструктуры комплексной системы экстренного оповещения населения об угрозе возникновения или возникновении чрезвычайных ситуаций (за исключением общего имущества многоквартирных домов);
22. жилые помещения площадью не менее 12 457 кв.м в соответствии с РКРТ в срок не позднее 5-ти лет с момента вступления Договора в силу. В составе данного обязательства учитывается площадь жилых помещений, переданных Инвестором в соответствии с п. 2.1.3. Договора, а также площадь жилых помещений, за которые Инвестором выплачено возмещение в соответствии с п. 2.1.4. Договора.

В случае, если строительство объектов коммунальной инфраструктуры осуществлялось в соответствии с заключенными Инвестором договорами технологического присоединения, такие объекты не подлежат передаче в муниципальную собственность.

* + - 1. Земельные участки, на которых расположены объекты, указанные в п. 2.1.11.1. настоящего Договора (за исключением объектов, размещение которых может осуществляться без предоставления земельных участков и установления сервитутов), в случае если такие объекты расположены на земельных участках, правообладателем которых является Инвестор, в том числе путем подачи заявления об отказе от права собственности на земельные участки в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество.
		1. Подать в орган регистрации прав без доверенности заявление о государственной регистрации права собственности муниципального образования «Городской округ Мытищи Московской области» на объекты недвижимости, предусмотренные пунктом 2.1.11 Договора. В таком случае осуществление государственной регистрации права собственности Инвестора на передаваемые объекты не осуществляется.
		2. Обеспечить передачу собственникам помещений в многоквартирных домах в составе общего имущества многоквартирных домов:
1. закладных элементов для размещения телекоммуникационных сетей, в том числе кабель-каналы, кабелегоны, вертикальные и горизонтальные лотки, стояки, телекоммуникационные шкафы (в составе общего имущества многоквартирного дома от внешней границы стены многоквартирного дома);
2. участков кабельной канализации для предоставления услуг связи, широкополосного доступа в информационно-телекоммуникационную сеть Интернет, кабельного телевидения (в составе общего имущества многоквартирного дома от внешней границы стены многоквартирных домов);
3. сетей теплоснабжения, водоснабжения и хозяйственно-бытового водоотведения (в составе общего имущества многоквартирных домов);
4. объектов электросетевого хозяйства, сетей электроснабжения и электрического оборудования (в составе общего имущества многоквартирного дома, за исключением объектов электросетевого хозяйства, предназначенных для обслуживания нескольких многоквартирных домов);
5. сетей ливневой канализации (в составе общего имущества многоквартирных домов);
6. сегментов системы технологического обеспечения региональной общественной безопасности и оперативного управления «Безопасный регион» (системы видеонаблюдения) (в составе общего имущества многоквартирных домов);
7. объектов инфраструктуры для возможности диспетчеризации и мониторинга показателей работы систем жилищно-коммунального хозяйства, автоматизированного удаленного сбора данных о расходовании и потреблении ресурсов (в составе общего имущества многоквартирных домов);
8. объектов инфраструктуры комплексной системы экстренного оповещения населения об угрозе возникновения или возникновении чрезвычайных ситуаций (в составе общего имущества многоквартирных домов).
	* 1. Не позднее 30 (тридцати) рабочих дней с момента вступления настоящего Договора в силупредоставить Администрациив счет обеспечения обязательств Инвестора по разработке и передаче на утверждение документации по планировке территории не позднее 120 календарных дней с момента вступления Договора в силу, предусмотренных пунктом 2.1.1. Договора, безотзывную банковскую гарантию, выданную банком, кредитным учреждением на сумму 7 000 000 (семь миллионов) рублей на срок, превышающий на 6 (шесть) месяцев максимальный срок исполнения данного обязательства.
		2. Ежеквартально представлять в адрес Администрации и Министерства сведения о ходе реализации Договора в соответствии с согласованной Сторонами формой.
		3. В целях жизнеобеспечения объектов, расположенных в границах ТКР, сохранить существующие сети инженерного обеспечения либо обеспечить объекты в границах ТКР временными инженерными системами обеспечения до введения в эксплуатацию вновь построенных/реконструированных инженерных сетей/систем.
	1. В рамках реализации Договора Инвесторимеет право на предоставление для строительства в границах ТКР земельных участков, которые находятся в государственной или муниципальной собственности, и (или) земельных участков из состава земель, государственная собственность на которые не разграничена, не предоставленных в пользование и владение физическим и (или) юридическим лицам, без проведения торгов в соответствии с земельным законодательством после выполнения обязательств, предусмотренных п. п. 2.1.1, 2.1.3, 2.1.4, 2.1.5., 2.1.6 Договора, за исключением предоставления земельного участка для строительства первого жилого дома, предоставление которого может быть выполнено без учета исполнения указанных обязательств.
	2. В рамках реализации настоящего Договора **Администрация обязуется:**
		1. Принять решение об изъятии для муниципальных нужд в целях комплексного развития территории земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества после направления инвестором соответствующего ходатайства в порядке, установленном земельным законодательством.
		2. Обеспечить предоставление Инвесторубез проведения торгов уполномоченными органами в соответствии с земельным законодательством в аренду земельных участков, которые находятся в муниципальной собственности, и (или) земельных участков из состава земель, государственная на которые не разграничена, не предоставленных в пользование и владение физическим и (или) юридическим лицам, в целях строительства объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, иных объектов капитального строительства в соответствии с утвержденной ДПТ

Максимальный срок: согласно административному регламенту, но не позднее 24-х месяцев до истечения срока, предусмотренного п. 2.1.9. настоящего Договора.

* + 1. Не позднее 90 (девяноста) календарных дней с даты подписания Акта приема-передачи жилых помещений, указанных в п. 2.1.3. настоящего Договора, обеспечить:
	+ оформление в муниципальную собственность жилых помещений, передаваемых Инвестором Администрации во исполнение обязательств, предусмотренных п. 2.1.3. настоящего Договора, и заключение договоров социального найма предоставляемых нанимателям жилых помещений;
	+ выселение нанимателей из жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма, в составе многоквартирных домов, признанных аварийными и подлежащими сносу, с расторжением таких договоров в установленном жилищным законодательством порядке и прекращением всех прав нанимателей таких помещений в отношении владения и пользования соответствующими помещениями и земельными участками, на которых расположены дома, подлежащие сносу, включая фактическое пользование.

Исполнение настоящего обязательства является необходимым условием для обеспечения возможности предоставления Инвесторуосвобождаемого земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, или земельного участка из состава земель, государственная собственность на которые не разграничена, без проведения торгов в соответствии с условиями настоящего Договора, за исключением предоставления земельного участка для строительства первого жилого дома, земельный участок для строительства которого может быть предоставлен без учета исполнения указанного обязательства.

Обязательство считается исполненным с момента расторжения всех договоров социального найма в соответствующих многоквартирных домах, подлежащих сносу, и прекращения прав нанимателей таких помещений в отношении владения и пользования соответствующими помещениями и земельными участками, на которых расположены дома, подлежащие сносу, включая фактическое пользование.

* + 1. Не позднее 10-ти дневного срока с момента вступления Договорав силу согласно п. 3.1. настоящего Договорапредъявить к собственникам помещений в многоквартирных домах, признанных в установленном порядке аварийными и подлежащими сносу, требование об их сносе или реконструкции и установить срок не более шести месяцев для подачи заявления на получение разрешения на строительство, снос или реконструкцию соответствующего дома, если такое требование не было предъявлено до вступления настоящего Договора в силу. Если решение о признании многоквартирного дома аварийным принято в период после вступления настоящего Договора в силу, десятидневный срок исчисляется с момента принятия указанного решения.

 Исполнение данного обязательства является необходимым условием для принятия Администрациейрешения об изъятии для муниципальных нужд у физических и (или) юридических лиц жилых помещений в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу, расположенных в границах ТКР, и земельных участков, на которых расположены такие многоквартирные дома, в случае если собственником или собственниками помещений в многоквартирном доме в течение установленного срока не будет подано в установленном законодательством о градостроительной деятельности порядке заявление на получение разрешения на строительство, снос или реконструкцию такого дома.

* + 1. Не позднее 45 (сорока пяти) календарных дней по истечении срока, установленного требованием о сносе или реконструкции многоквартирного дома, предъявление которого предусмотрено пунктом 11 статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации, принять решение об изъятии у физических и (или) юридических лиц для муниципальных нужд помещений в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу и расположенных в границах ТКР, а также земельных участков, на которых расположены такие многоквартирные дома, на основании которого в срок не позднее 3 (трех) месяцев со дня принятия решения об изъятии установить размер возмещения за изымаемые объекты недвижимости и направить их правообладателям проекты соглашений об изъятии земельных участков и (или) объектов недвижимости для муниципальных нужд в установленном законодательством Российской Федерации порядке.
		2. В случае отказа одного или нескольких правообладателей объектов недвижимости, подлежащих изъятию для муниципальных нужд в соответствии с решением Администрации, принимаемом в случаях, установленных в пункте 2.3.1 и пункте 2.3.5 Договора,от условий соответствующего соглашения, заключить соглашение (соглашения) об изъятии земельных участков и (или) объектов недвижимости для муниципальных нужд на иных условиях с учетом предложений правообладателя либо обратиться в суд с иском о принудительном изъятии для муниципальных нужд соответствующих объектов недвижимости в установленном законодательством Российской Федерации порядке.
		3. В соответствии с утвержденной ДПТ обеспечить:
1. внесение изменений в ПЗЗ г.о. Мытищи;
2. внесение изменений в Генеральный план городского округа Мытищи, Московской области, утвержденный решением Совета депутатов городского округа Мытищи от 17.02.2022 г № 36/3 (далее также – Генеральный план г.о. Мытищи).

Максимальный срок: согласно действующему законодательству о градостроительной деятельности и соответствующему административному регламенту.

* + 1. Принять участие в комплексном развитии территории посредством содействия Инвестору в установленном законодательством порядке:
1. в выполнении работ и действий по образованию в соответствии с утвержденным ПМТ земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства в соответствии с ППТ, и их кадастровому учету;
2. в изменении видов разрешенного использования земельных участков;
3. в установлении сервитутов в отношении земельных участков, получении разрешений на использование земельных участков или земель в порядке, предусмотренном земельным законодательством;
4. в выдаче технических условий на подключение объектов, предусмотренных утвержденным ППТ, к инженерным коммуникациям и сетям;
5. предоставлении необходимых исходных данных в целях разработки ДПТ и проектной документации;
6. в выполнении иных мероприятий в ходе исполнения обязательств по Договору.
	* 1. В месячный срок с момента исполнения Инвестором обязательства, предусмотренного п. 2.1.11. настоящего Договора, принять у Инвесторапо акту приема-передачи вместе с необходимыми правоустанавливающими документами, подлежащие оформлению в муниципальную собственность, соответствующие объекты социальной, коммунальной и транспортной инфраструктуры, предназначенные для обеспечения ТКР и указанные в п. 2.1.11. настоящего Договора.
	1. В рамках реализации настоящего Договора **Министерство обязуется** утвердить документацию по планировке ТКР, подготовленную Инвестором в соответствии с условиями обязательства, установленного п. 2.1.1 настоящего Договора и действующего законодательства, в сроки и порядке согласно соответствующему регламенту.
	2. **Министерство и Администрация вправе:**
		1. Осуществлять контроль за ходом исполнения Инвестором обязательств по Договору в соответствии согласованными Сторонами планами-графиками исполнения обязательств.
		2. Требовать от Инвестора устранения выявленных нарушений и отклонений от существующих договоренностей.

# 3. Срок действия Договора.

# Сроки исполнения обязательств

* 1. Настоящий Договор считается вступившим в силу (при условии осуществления его учетной регистрации Министерством) с даты поступления в срок, не превышающий 10-ти календарных дней со дня его учетной регистрации Министерством, в полном объеме денежных средств, предусмотренных п. 1.5 настоящего Договора, на расчетный счет Администрации, указанный в разделе 10 Договора.

В случае пропуска Инвестором вышеназванного срока Договор считается незаключенным, а учетная регистрация Договора аннулируется.

* 1. До вступления Договора в силу любые действия Сторон, направленные на выполнение условий Договора, осуществляются ими на свой риск и под свою ответственность.
	2. Срок действия Договора – 7 (семь) лет с момента вступления Договора в силу. Окончание срока действия настоящего Договора не влечет прекращения неисполненных обязательств Сторон, не освобождает Стороны от ответственности за нарушения, если таковые имели место при исполнении условий настоящего Договора.
	3. Все действия, необходимые для обеспечения комплексного развития территории в соответствии с утвержденной ДПТ, в том числе: разработка необходимой документации; изменение видов разрешенного использования земельных участков; установление сервитутов; образование и кадастровый учет земельных участков для нового строительства; снос зданий и сооружений; разработка проектной документации; осуществление строительства и ввод в эксплуатацию вновь построенных и реконструированных объектов, должны осуществляться с учетом предельных сроков выполнения обязательств и в соответствии со сроками, определенными Сторонами в планах- графиках исполнения обязательств.

Завершение каждого отдельного этапа работ, предусмотренного соответствующим планом-графиком исполнения обязательств, подтверждается Актом о частичной реализации Договора, который подписывается Инвестором и Администрацией по согласованию с Министерством.

* 1. Лицо, являющееся должником в соответствующем обязательстве, вправе исполнить обязательство до истечения указанного в нем предельного срока исполнения. Если это не противоречит условиям 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.

# 4. Ответственность Сторон

* 1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, предусмотренных настоящим Договором, в соответствии с законодательством Российской Федерации.
	2. В случае неисполнения Инвестором обязательств, предусмотренных абз. 1 п. 2.1.9 настоящего Договора, в части объектов, указанных в п. 2.1.11. настоящего Договора, в установленный срок, Администрация вправе предъявить требования об уплате неустойки, а Инвестор обязан уплатить Администрации неустойку (пени), которая начисляется за каждый день просрочки исполнения указанных выше обязательств, начиная со следующего после дня истечения срока исполнения обязательства, и устанавливается в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации, действующей на дату уплаты неустойки (пени), от расчетной сметной стоимости строительства (создания) конкретного объекта, по которому Инвестором допущено нарушение сроков исполнения, в отношении каждого из обязательств, по которому допущено нарушение срока исполнения.
	3. В случае неисполнения Инвестором обязательств, предусмотренных пунктами 2.1.1-2.1.4, 2.1.6, 2.1.8, абз. 2 п. 2.1.9., абз. 2 п. 2.1.10, 2.1.11, 2.1.14, 2.1.15 настоящего Договора, в установленный срок, Администрация вправе предъявить требования по уплате неустойки, а Инвестор обязан уплатить Администрации неустойку (пени), которая начисляется за каждый день просрочки исполнения указанных выше обязательств, начиная со следующего после дня истечения срока исполнения обязательства, и устанавливается в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации, действующей на дату уплаты неустойки (пени), от Цены права на заключение Договора, указанной в п. 1.3. настоящего Договора, в отношении каждого из обязательств, по которому допущено нарушение срока исполнения.

# Прочие условия

* 1. Прекращение существования земельного участка, расположенного в границах ТКР, в отношении которой заключен настоящий Договор, в связи с его разделом или возникновением у третьих лиц прав на земельные участки, образованные из такого земельного участка, не является основанием для прекращения прав и обязанностей, определенных настоящим Договором.
	2. Право собственности на объекты капитального строительства, линейные объекты, созданные Инвестором в соответствии с настоящим Договором за свой счет, возникает у Инвестора, за исключением объектов социальной, коммунальной и транспортной инфраструктур, подлежащих передаче в муниципальную собственность в соответствии пунктом 2.1.11 настоящего Договора, или в общую собственность собственников помещений многоквартирных домов в соответствии с п. 2.1.13 Договора.
	3. Во время выполнения работ по созданию объектов, указанных в п. 2.1.11 Договора, Инвестор гарантирует:

5.3.1. надлежащее качество используемых материалов, конструкций, оборудования и систем, соответствие их техническим условиям, требованиям рабочей документации, обеспеченность соответствующими сертификатами, техническими паспортами и (или) другими документами, подтверждающими их качество;

5.3.2. качество выполнения всех работ в соответствии с проектной документацией, действующими нормативами и техническими условиями;

5.3.3. своевременное устранение недостатков и дефектов, выявленных при приемке работ и в период гарантийного срока.

* 1. Гарантийный срок эксплуатации объектов, указанных в пункте 2.1.11 Договора, устанавливается в 3 (три) года в отношении материалов и работ, в 2 (два) года в отношении инженерных систем и оборудования. Гарантийный срок исчисляется с момента подписания акта приемки-передачи в отношении конкретного объекта.

Гарантийный срок продлевается на период устранения недостатков, если о них заявлено в соответствии с порядком, установленным Договором.

Гарантийный срок не распространяется на комплектующие элементы систем и расходные материалы.

* 1. Инвестор обязан направить своего представителя для участия в составлении акта выявленных недостатков, согласования порядка и сроков их устранения не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента получения письменного извещения Администрации. При немотивированном отказе Инвестора от составления или подписания акта Администрация вправе составить односторонний акт на основании результатов экспертизы, являющихся основанием для устранения выявленных экспертизой недостатков.
	2. Инвестор, заключивший настоящий Договор не вправе уступать принадлежащее ему право аренды земельного участка (земельных участков), предоставленного для целей комплексного развития территории.
	3. Инвестор не вправе передавать свои права и обязанности, предусмотренные настоящим Договором, иному лицу.
	4. Инвестор вправе привлечь к исполнению Договора иное лицо (лиц) с возложением на него обязательств по выполнению определенного вида или отдельных этапов работ либо по финансированию затрат, связанных с исполнением Договора. За действия (бездействие) привлеченного им лица (лиц) Инвестор отвечает, как за свои собственные действия (бездействие).
	5. Инвестор вправе передать предоставленные ему для целей комплексного развития территории земельные участки или их части в субаренду привлеченному к исполнению Договора лицу или лицам без согласия арендодателя таких земельных участков на срок, не превышающий срок их аренды, с возложением на такое лицо (лиц) обязательств по выполнению определенного вида или отдельных этапов работ либо по финансированию затрат, связанных с исполнением Договора.
	6. Отказ Инвестора от исполнения Договора влечет прекращение права аренды земельных участков, предоставленных им для целей комплексного развития территории, а также прекращение субаренды земельных участков в случае предоставления их или их части в субаренду в соответствии с [п](https://login.consultant.ru/link/?rnd=F10125F1C38544D11008DF4EBDE843F7&req=doc&base=LAW&n=373276&dst=3497&fld=134&date=22.01.2021) 5.9. настоящего Договора.
	7. В случае одностороннего отказа Администрации от исполнения настоящего Договора, предусмотренного п. 7.5.1. настоящего Договора, право аренды земельных участков, предоставленных для целей комплексного развития территории, подлежит досрочному прекращению путем одностороннего отказа от договоров аренды таких земельных участков.

# Форс-мажор

* 1. Ни одна из Сторон настоящего Договора не несет ответственности перед другой Стороной за неисполнение обязательств, обусловленное обстоятельствами, возникшими помимо воли и желания Сторон, и которые нельзя предвидеть или предотвратить (далее – Непреодолимая сила), включая объявленную или фактическую войну, гражданские волнения, эпидемии, блокаду, землетрясения, наводнения, пожары и другие стихийные бедствия. Документ, выданный соответствующим компетентным органом, является достаточным подтверждением наличия и продолжительности действия Непреодолимой силы.
	2. Сторона, которая не исполняет свои обязательства вследствие действия Непреодолимой силы, должна немедленно известить другую Сторону о наступлении указанных обстоятельств и их влиянии на исполнение обязательств по Договору.

# Изменение Договора и разрешение споров

* 1. Изменение Договора осуществляется посредством заключения Сторонами дополнительного соглашения к Договору.
	2. Изменения Договора вступают в силу с момента учетной регистрации Министерством дополнительного соглашения к Договору, предусматривающего эти изменения.
	3. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в тексте Договора, будут разрешаться путем переговоров на основе действующего законодательства.
	4. В случае неурегулирования в процессе переговоров спорных вопросов разногласия разрешаются в Арбитражном суде Московской области с обязательным соблюдением досудебного порядка урегулирования спора, при котором заинтересованная Сторона вправе передать дело на рассмотрение суду по истечении 20-ти дневного срока с момента направления претензии.
	5. Стороны имеют право на односторонний отказ от Договора полностью или в части, влекущий в силу [части 2 статьи 450.1](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=370265&date=20.01.2021&dst=10843&fld=134) Гражданского кодекса Российской Федерации расторжение или изменение настоящего Договора:
		1. Администрация и Министерство в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Инвестором обязательств, предусмотренных пунктами [2.1.1](https://login.consultant.ru/link/?rnd=9ACA3126C54AB3567A5EAFE739047355&req=doc&base=LAW&n=373276&dst=3476&fld=134&date=20.01.2021)-2.1.4, [2.1.6,](https://login.consultant.ru/link/?rnd=9ACA3126C54AB3567A5EAFE739047355&req=doc&base=LAW&n=373276&dst=3477&fld=134&date=20.01.2021) 2.1.9, 2.1.11, 2.1.15 Договора.
		2. Инвестор в случае неисполнения Министерством и Администрацией обязательств, предусмотренных пунктами 2.3.1- 2.3.7, 2.4 Договора.
	6. Односторонний отказ может быть обжалован в арбитражном суде в порядке, предусмотренном Арбитражным процессуальным кодексом Российской Федерации.
	7. Договор считается расторгнутым или измененным (при одностороннем отказе в части) по истечении 30-ти дневного срока с момента официального уведомления другой Стороны о принятии соответствующей Стороной одностороннего отказа от исполнения Договора, если до истечения этого срока не будет направлено в арбитражный суд исковое заявление об оспаривании этого одностороннего отказа.
	8. При одностороннем отказе от Договора Администрацией в случаях, предусмотренных Договором, а также его расторжении и/или изменении по требованию Администрации, если расторжение и/или изменение вызваны неисполнением или ненадлежащим исполнением Инвестором своих обязательств по Договору, Администрация вправе взыскать с Инвестора убытки, вызванные неисполнением или ненадлежащим исполнением Инвестором своих обязательств. Сумма убытков определяется в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

# Заключительные положения

* 1. Настоящий Договор составлен в 5 (пяти) экземплярах, по одному для каждой из Сторон, и дополнительно по одному экземпляру Инвестору и Администрации для представления в орган регистрации прав.
	2. При изменении реквизитов Стороны обязаны уведомлять друг друга в письменном виде заказной корреспонденцией с уведомлением о вручении в течение 10 (рабочих) дней со дня внесения изменений.

В случае если реквизиты Стороны изменились, и эта Сторона не уведомила об этом другие Стороны или одну из Сторон в порядке, установленном Договором, то Сторона, нарушившая требование, установленное первым абзацем настоящего пункта Договора, будет считаться уведомленной надлежащим образом, если при направлении корреспонденции в адрес указанной Стороне другая Сторона или другие Стороны использовали устаревшие реквизиты, указанные в разделе 10 настоящего Договора.

# Документы,

**являющиеся неотъемлемой частью настоящего Договора**

* 1. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются:
		1. Упомянутые в тексте Договора и дополнительных соглашениях к нему приложения, в том числе:
1. приложение 1 - Сведения о Территории, в границах которой предусмотрено осуществление деятельности по комплексному развитию территории на основании настоящего Договора;
2. приложение 2 (форма) - План-график поэтапного освобождения земельных участков и расположенных на них объектов недвижимого имущества от обременений правами граждан и юридических лиц и сноса зданий, строений, сооружений (График переселения и сноса);
3. приложение 3 (форма) - План-график исполнения обязательств по строительству и вводу в эксплуатацию объектов, предусмотренных утвержденным проектом планировки территории, и исполнения отдельных обязательств, предусмотренных разделом 2 Договора (График строительства и исполнения обязательств);
4. приложение 4 (форма) - План-график выполнения работ по содержанию и благоустройству Территории комплексного развития (График благоустройства).
	1. Все документы, уточняющие условия исполнения обязательств и подтверждающие их исполнение, становятся неотъемлемой частью Договора с момента их учетной регистрации Министерством.

# Адреса и реквизиты Сторон

**Министерство жилищной политики Московской области**

Адрес:143407, Московская область, г. Красногорск, б-р Строителей, д.1

ИНН 5024190060 КПП 502401001

ОГРН 1185053037476

Первый заместитель министра

жилищной политики

Московской области И.А. Синельников

**Администрация городского округа Мытищи Московской области**

Адрес: 141008, Московская обл., г. Мытищи, Новомытищинский проспект, д. 36/7

ИНН 5029009950, КПП 502901001, ОГРН 1025003534423

БИК 004 525 987, ОКТМО 46 746 000

Банк получателя: ГУ БАНКА РОССИИ ПО ЦФО//УФК по Московской области, г. Москва, казначейский счет № 03100643000000014800, единый казначейский счет № 40102810845370000004, лицевой счет 04483D08460, КБК 901 1 17 05040 04 0021 180 (поступления по инвестиционным контрактам)

Глава городского округа Мытищи

Московской области Ю.О. Купецкая

**Инвестор**

Адрес:

ИНН , КПП , ОГРН

Банк получателя: , г. , Расчетный счет №:

 , Корреспондентский счет №:

БИК:

 (должность) (Ф.И.О.)