ДОГОВОР

О КОМПЛЕКСНОМ РАЗВИТИИ ТЕРРИТОРИИ ПО ИНИЦИАТИВЕ ПРАВООБЛАДАТЕЛЕЙ

г. Кострома « » 2024

Администрация Красносельского муниципального района Костромской области в лице Главы администрации Ковальской Светланы Валерьевны, действующей на основании Устава, именуемая «Уполномоченный орган», с одной стороны, и

 «Правообладатель -1»,

 «Правообладатель-2»,

«Правообладатель -3»,

вместе именуемые «Стороны», заключили договор о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей земельных участков (далее-Договор) о нижеследующем:

Терминология:

1. Очередь строительства - комплекс градостроительных мероприятий, строительства объектов капитального строительства, инфраструктуры согласно разработанного проекта планировки территории. Всего проектом КРТ предусмотрено 6 очередей строительства, каждая из которых состоит из нескольких этапов.
2. Этап строительства – часть очереди, имеющий конкретный результат. Последовательность определенных договором действий, порядок и сроки которых установлены в приложении к настоящему договору, которые необходимы для выполнения работ в рамках очереди строительства.
3. График работ – перечень работ и сроков их выполнения, который подписывается как приложение к настоящему договору.
4. Домовладение – земельный участок и расположенный на нём одноэтажный жилой дом (индивидуальный жилой дом, одноэтажный жилой дом блокированной застройки) пригодный для проживания.
5. Объекты коммунального обслуживания- здания, сооружения, оборудование и инженерная инфраструктура, участвующие в процессе производства и предоставления потребителям жилищно-коммунальных услуг.
6. Объекты спорта - это спортивные площадки, объекты недвижимого имущества или единый недвижимый комплекс, предназначенные для проведения физкультурных мероприятий и/или спортивных мероприятий.

**1. Сведения о местоположении, площади и границах территории комплексного развития**

1.1 Сведения о территории, в границах которой подлежит осуществлению деятельность по комплексному развитию территории:

Земельные участки правообладателей общей площадью 3 765 442,67 квадратных метров, входящие в **квартал с кадастровым номером 44:08:012413, расположены по адресу: Костромская область, Красносельский р-н, земельные участки, ограниченные** **границей муниципального образования Красносельского муниципального района и Боровиковского сельского поселения, границей лесного фонда и Боровиковского сельского поселения, границей поселка Молодежный Красносельского муниципального района Костромской области, автомобильными дорогами общего пользования регионального и межмуниципального значения «Кострома-Красное-на Волге» и «Подьезд к т.б «Волгарь».**

 1.2 Правообладатель -1 является собственником земельных участков с кадастровыми номерами, согласно Приложения 1 к настоящему договору.

1.3. Правообладатель -2 является собственником земельных участков с кадастровыми номерами, согласно Приложения 2 к настоящему договору.

1.4 Правообладатель -3 является собственником земельных участков с кадастровыми номерами, согласно Приложения 3 к настоящему договору.

**2. Предмет Договора**

2.1.По настоящему договору Правообладатели земельных участков, указанных в пункте 1.1 настоящего Договора, обязуются в установленных настоящим Договором срок, своими силами и за свой счет и (или) с привлечением других лиц и (или) средств осуществить деятельность по комплексному развитию территории, указанной в п. 1.1 Договора, в том числе мероприятий по подготовке документации по планировке территории, образованию и предоставлению земельных участков, а также по строительству объектов капитального строительства (в том числе домовладений согласно проекту планировки территории) в соответствии с настоящим Договором и Соглашением правообладателей земельных участков о разграничении обязанностей о разграничении обязанностей по осуществлению мероприятий по комплексному развитию территории по инициативе правообладателей от 04.06.2023 (далее - Соглашение), а Уполномоченный орган обязуется создать необходимые условия для выполнения этих обязательств.

2.2 Комплексное развитие территории Правообладателями осуществляется на основании концепции проекта комплексного развития территории «Городец», которая разработана Правообладателем -1, согласно п. 2.1 Соглашения. Правообладатель-2 и Правообладатель-3 компенсируют Правообладателю -1 расходы по разработке Концепции комплексного развития территории «Городец» на условиях заключенного соглашения Сторон.

2.3. Концепция проекта комплексного развития территории «Городец» принадлежит на праве собственности Правообладателю-1. Сведения, содержащиеся в Концепции о комплексном развитии территории «Городец», передаются Правообладателю-2 и Правообладателю-3, а также Уполномоченному органу исключительно для реализации прав и обязанностей, просмотренных настоящим Договором и Соглашением.

**3. Перечень расположенных в границах территории объектов капитального строительства, линейных объектов, подлежащих сносу, перечень объектов капитального строительства, линейных объектов, подлежащих строительству**

3.1 На момент заключения настоящего Договора на земельных участках объекты капитального строительства, линейные объекты, подлежащие сносу, отсутствуют.

3.2. Перечень объектов капитального строительства, линейных объектов, подлежащих строительству, соответствует Проекту планировки территории (далее - ППТ) и указаны в Приложениях 4, 6, 7 к Договору.

3.4. Объекты культурного наследия на территории земельных участков отсутствуют.

**4. Права и обязанности сторон**

**4.1. Права и обязанности правообладателей земельных участков:**

4.1.1. Предоставить на утверждение Уполномоченному органу ППТ в течение 10 рабочих дней с момента заключения настоящего договора.

4.1.2. Осуществить за свой счет и (или) на счет третьих лиц своими силами и (или) силами третьих лиц строительство капитальных объектов, согласно утвержденному ППТ и графику строительства объектов по этапам, за исключением объектов, указанных в п 5.1 настоящего Договора в соответствии с очередностью (этапностью) и сроками выполнения работ, согласованных Сторонами. Этапы строительства установлены Приложением 4 к Договору.

4.1.3 Осуществить за свой счет и (или) за счет третьих лиц своими силами и (или) силами третьих лиц устройство дорог и проездов в соответствии с ППТ и элементов благоустройства. Перечень видов работ по благоустройству и срок их выполнения представлены в Приложении №5 к настоящему Договору.

4.1.4 Осуществить полное обеспечение объектов застройки земельных участков сетями, коммуникациями: газоснабжение, электроснабжение, водоснабжение, водоотведение, ливневая канализация, сети связи исходя из утвержденного ППТ и ПМТ.

Перечень линейных объектов, подлежащих строительству, очередность и сроки их строительства согласуются в Приложении № 7 настоящего Договора.

4.1.5. Осуществить поэтапно (Приложение 4) строительство объектов коммунальной, транспортной и социальной инфраструктур, необходимых для функционирования объектов капитального строительства, согласно Соглашению по утвержденному ППТ.

4.1.6. Выполненные работы сдаются согласно очередности, этапности установленной настоящим договором.

4.1.7. Передать после окончания строительства объекты коммунальной, транспортной, социальной инфраструктуры, расположенные в границах земельных участков и не оставляемых за собой, в течение 6 месяцев с момента ввода их в эксплуатацию по соглашению Сторон одним из следующих способов:

- Уполномоченному органу с условием заключения ее концессионного соглашения с управляющей компанией, созданной Правообладателями, по которому указанной управляющей компании передается в управление все указанные объекты на срок не менее 50 лет в взиманием с пользованием тарифов согласно условиям концессионного соглашения,

- управляющей компании, созданной правообладателями или сторонами для обслуживания всех указанных объектов предоставления с их использованием указанных услуг населению,

- уполномоченному органу без условий,

- третьему лицу, согласованному Сторонами.

Возведение объектов коммунальной (газоснабжение, электроснабжение, водоснабжение, водоотведение, ливневая канализация, сети связи) и транспортной инфраструктуры является составной частью работ, предусмотренных этапом строительства, согласно Приложения 4, Приложению 7 и сдаются в порядке и сроки, соответствующие срокам сдачи конкретного этапа работ.

Перечень возводимых объектов социальной инфраструктуры, сроки и очередность их введения в эксплуатацию определяются дополнительным соглашением Сторон, которое является неотъемлемой частью настоящего договора. Объекты социальной инфраструктуры и их характеристики указаны в Приложении 6 к настоящему Договору.

4.1.8 Предоставить Уполномоченному органу доступ в присутствии Правообладателей на земельные участки для их осмотра и проверки соблюдений условий Договора в течение выполнения этапов работ.

4.1.9. Правообладатели земельных участков осуществляют строительство объектов, согласно утвержденному ППТ за счет собственных и (или) привлеченных средств, в том числе предоставленных по муниципальным, региональным и федеральным программам.

 4.1.10 При необходимости внесения изменений в ППТ или ПМТ (или их часть) проекта комплексного развития территории «Городец» Правообладатели земельных участков обязаны подготовить и представить их на утверждение Уполномоченному органу соответствующую документацию, в порядке установленном законом.

4.1.10 Правообладателю-1 на праве собственности принадлежит земельный участок с кадастровым номером 44:08:012413:336, предназначенный для строительства дорожной сети, который находится в границах территорий земельных участков, принадлежащих Правообладателю-2 согласно Приложению № 2.

4.1.11 Правообладатель-1 предоставляет в пользование Правообладатель-2 земельный участок с кадастровым номером 44:08:012413:336, находящийся в границах земельных участков, указанных в Приложении № 2 к настоящему соглашению, а Правообладатель -2 проводит весь комплекс строительный работ для возведения дорожной сети в границах земельных участков, согласно Приложению №2 к настоящему Соглашению. Для реализации указанного положения договора Правообладатели заключают договор аренды земельного участка с кадастровым номером 44:08:012413:336, в соответствии с которым Правообладатель-1 выступает в качестве арендодателя, Правообладатель- 2 в качестве арендатора земельного участка, а формой оплаты договора аренды является комплекс работ по строительству дорожной сети на данном земельном участке. Правообладатель -1 и Правообладатель -2 заключают договор аренды указанного земельного участка в сроки, определяемые в соответствии с договором о комплексном развитии территории, заключенному Правообладателями и администрацией Красносельского муниципального района Костромской области.

4.1.2 Лицом, уполномоченным на предоставление проекта договора о комплексном развитии территории, соглашения о разграничении прав и обязанностей правообладателей по договору о комплексном развитии территории, ППТ и ПМТ является Правообладатель -1.

4.1.3 Лицом, уполномоченным на передачу подписанного договора о комплексном развитии территории Уполномоченному органу от лица Правообладателей выступает Правообладатель-1.

**4.2 Права и обязанности Уполномоченного органа:**

4.2.1 Уполномоченный орган обязан внести изменения в Генеральный план Боровиковского сельского поселения Красносельского района Костромской области в части изменения видов разрешенного использования земельных участков согласно предоставленному проекту планировки территории и проекта межевания территории. Перечень земельных участков с видами разрешенного использования земельных участков указаны в Приложении 8 к настоящему договору. Предельные сроки перевода земельных участков указываются в генеральном плане Боровиковского сельского поселения Красносельского района Костромской области согласно сроков строительства очередей, этапов, установленных в Приложении 4 настоящему договору. По соглашению Сторон вид разрешенного использования земельных участков может быть изменен до наступления предельного срока изменения вида разрешенного использования, указанному в генеральном плане Боровиковского сельского поселения Красносельского района Костромской области. Перечень земельных участков с видами разрешенного использования указан в Приложении 8 к настоящему договору.

4.2.2. Уполномоченный орган обязуется утвердить документацию по планировке территории, подлежащей комплексному развитию, срок ее исполнения в течение 60 рабочих дней со дня ее предоставления. При поступлении заявления Правообладателей земельных участков о внесении изменений ППТ и ПМТ (их части) в установленном законом порядке обязуется утвердить документацию по планировке территории, подлежащей комплексному развитию.

 4.2.2 Создать условия для выполнения обязательств Правообладателей по осуществлению деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории;

4.2.3 При необходимости принять решение об изъятии для государственных или муниципальных нужд в целях комплексного развития территории земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества в соответствии с земельным законодательством;

4.2.4. При предоставлении документов, предусмотренных Градостроительным кодексом РФ, по каждому из объектов, планируемых к возведению на земельных участках, согласно ППТ, выдавать в установленном порядке разрешение на строительство;

4.2.5. В порядке и сроки, установленные настоящим Договором, принимать выполненные Правообладателями этапы работ согласно утвержденных к Договору Приложении 4.

4.2.6. Уполномоченный орган обязуется предоставить правообладателям земельных участков льготы (при наличии) и меры государственной поддержки (при наличии), в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципального образования.

**5. Строительство объектов социальной инфраструктуры, сетей и дорог**

5.1. Согласно ППТ Стороны предусмотрели в рамках проекта комплексного развития территории «Городец» строительство следующих объектов социальной инфраструктуры:

5.1.1 пожарное депо,

5.1.2 объекты дошкольного образования,

5.1.3 объект начального и среднего общего образования,

5.1.4. учреждение здравоохранения,

5.1.5. объекты спорта.

Стороны договорились, что при возведении домовладений Правообладателями 1,2,3 открывается специальный счет, на который ими делаются отчисления на строительство социальных объектов (детские сады, школа), равные 10 000 рублей с квадратного метра построенных домовладений. При достижении соглашения сторон о способе строительства социальных объектов согласно п. 5.2 Договора, указанный счет раскрывается в пользу лица, осуществляющего строительство социальных объектов.

Порядок, сроки открытия, владелец счета и порядок использования денежных средств с указанного счета при строительстве объектов социальной инфраструктуры указываются в дополнительном соглашении к настоящему договору.

5.2. Сторона, являющаяся собственником земельного участка, на котором планируется возведение согласно ППТ объекта, указанного в п. 5.1 Договора, выделяет земельный участок под строительство, подготавливает проектную документацию, соответствующую типовой проектной документации (в соответствии со ст. 48.2 ГрК РФ), получившей положительное заключение государственной экспертизы проектной документации, применительно к объекту капитального строительства, аналогичному по назначению, проектной мощности, природным и иным условиям территории, на которой планируется осуществлять такое строительство.

После совершения указанных действий, строительство указанных объектов по соглашению Сторон осуществляется одним из следующих способов:

- включение в государственную программу,

- путем государственно-частного партнёрства,

- частным инвестором.

5.3 Разработка проектной документации, соответствующей типовой проектной документации типовых проектов (в соответствии со ст. 48.2 ГрК РФ), получившей положительное заключение государственной экспертизы проектной документации, применительно к объекту капитального строительства, аналогичному по назначению, проектной мощности, природным и иным условиям территории, на которой планируется осуществлять такое строительство объектов, предусмотренных п. 5.1 Договора, прохождение ими предусмотренной законом строительной экспертизы, осуществляется за счет средств Правообладателя земельного участка, его силами и (или) с помощью третьих лиц.

5.4. Правообладатели земельных участков осуществляют строительство коммунальной, транспортной и инфраструктуры, необходимой для функционирования объектов, перечисленных в п. 5.1 Договора в порядке, предусмотренном Соглашением.

Строительство коммунальной, транспортной инфраструктуры осуществляется по соглашению Сторон одним из следующих способов:

- включение в государственную программу,

- путем государственно-частного партнёрства,

- частным инвестором.

**6. Порядок принятия Уполномоченным органом этапов работ:**

6.1. После окончания этапа работ, согласно графиков, утвержденных Сторонами к настоящему Договору, Стороны составляют акты выполненных работ, которые ими подписываются в течение трех рабочих дней.

6.2. При возникновении замечаний к акту выполненных работ, они указываются Сторонами в течение трех рабочих дней.

6.2. В случае уклонения какой-либо из Сторон без уважительной причины от подписания акта выполненных работ, участниками настоящего договора составляется соответствующий акт, и работы считаются принятыми.

**7. Ответственность Сторон за неисполнение или ненадлежащее исполнение договора:**

7.1. Настоящий Договор может быть расторгнут по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством, исключительно по решению суда, за исключением случаев, предусмотренных пунктами 7.2 – 7.3 настоящего Договора.

7.2. Уполномоченный орган местного самоуправления имеет право на односторонний отказ от настоящего договора (исполнения договора) в случае неисполнения Правообладателями обязательств, предусмотренных п. 4.1 настоящего Договора.

7.3. Правообладатели имеют право на односторонний отказ от настоящего договора (исполнения договора) в случае:

7.3.1 неисполнения Уполномоченным органом местного самоуправления обязательств, предусмотренных п. 4.2 настоящего Договора;

7.3.2 если местным бюджетом и программами комплексного развития социальной инфраструктуры Боровиковского сельского поседения Красносельского района Костромской области на текущий финансовый год и плановый период не предусмотрены расходные обязательства муниципального образования по строительству объектов, предусмотренных п. 5.1 Договора.

7.4. Правообладатель вправе потребовать возмещения убытков, причиненных ему неисполнением или ненадлежащим исполнением Уполномоченным органом местного самоуправления своих обязанностей по настоящему Договору.

**8. Срок действия договора и сроки реализации проекта**

8.1 Срок реализации проекта комплексного развития территории «Городец» установлен Сторонами до 31.12.2041.

8.2. Продление срока, указанного в п. 8.1 осуществляется по соглашению Сторон в виде дополнительных соглашений, которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

8.3 Срок действия договора о комплексном развития территории устанавливается до 31.12.2041. Срок договора может быть продлен по соглашению сторон дополнительным соглашением, которое будет являться неотъемлемой частью договора о комплексном развитии территории.

**9. Заключительные положения**

9.1. Правообладатели не вправе передавать свои права и обязанности, предусмотренные настоящим договором, иному лицу.

9.2. Правообладатели 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. Правообладатели отвечают за действия (бездействие) лица (лиц), привлеченного(ых) к исполнению настоящего Договора как за свои собственные действия (бездействие).

9.3 Состав участников договора о комплексном развитии территории может быть увеличен по соглашению Сторон. При присоединении нового Правообладателя земельного участка к действующему Договору, составляется дополнительное соглашение к Договору и Соглашению с определением прав, обязанностей и ответственности нового Правообладателя.

9.3. Настоящий договор составлен в четырех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

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

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

Юридически значимые сообщения подлежат передаче путем:лично уполномоченному лицу,почтовой связи на юридический адрес Стороны или адрес электронной почты, указанный в реквизитах Сторон.

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

9.6. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

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

9.8. Сторона, для которой наступило действие непреодолимой силы, обязана в срок до 5 рабочих дней известить другую Сторону о препятствии и его влиянии на исполнение обязательств по настоящему Договору.

Приложения:

Приложение 1- Перечень земельных участков, принадлежащих на праве собственности Правообладателю 1.

Приложение 2- Перечень земельных участков, принадлежащих на праве собственности Правообладателю -2.

Приложение 3- Перечень земельных участков, принадлежащих на праве собственности Правообладателю -3.,

Приложение 4 - Этапы застройки объектами капитального строительства,

Приложение 5- Перечень объектов благоустройства,

Приложение 6- Перечень и основные характеристики общественно-деловой застройки,

Приложение 7- Перечень и характеристики линейных объектов,

Приложение 8- Перечень земельных участков с планируемыми видами разрешенного использования.

**10. Реквизиты и подписи сторон**

|  |  |
| --- | --- |
| Правообладатель 1 | Правообладатель 2 |
|  |  |
| Правообладатель -3  | Уполномоченный орган |
|  | Администрация Красносельского района Костромской области 157940, Костромская область, Красносельский район,п. Красное-на-Волге, ул. Красная площадь, д.15Глава Администрации Ковальская С.В. |