ПРИЛОЖЕНИЕ № 6

к Извещению

ДОГОВОР

о комплексном развитии незастроенной территории

№ _____

Дата заключения: _____

между

АО «ДОМ.РФ»

и

[●]

в качестве застройщика

Москва

1. Термины и определения....3
2. Предмет договора....6
3. Цена права на заключение договора....7
4. Порядок выполнения обязательств по комплексному развитию незастроенной территории....8
5. Обеспечение....12
6. Ответственность сторон....15
7. Срок договора....17
8. Прекращение договора. Расторжение договора. Отказ от исполнения договора....18
9. Обстоятельства непреодолимой силы....19
10. Прочие условия....19
11. Приложения к договору....20
12. Адреса и банковские реквидиты сторон....21

Приложение 1
Приложение 2
Приложение 3
Приложение 4
Приложение 5
Приложение 6
Приложение 7

Акционерное общество «ДОМ.РФ», в лице [●], действующего на основании [●], с одной стороны, и

[●], именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице [●], действующего на основании [●], с другой стороны, далее совместно именуемые «**Стороны**», а по отдельности – «**Сторона**»,

В целях реализации решения Правительственной комиссии по развитию жилищного строительства и оценке эффективности использования земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации, о комплексном развитии незастроенной территории (протокол от [●] № [●]), принятого в соответствии с частью 2 статьи 16.10 Федерального закона от 24 июля 2008 г. № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства» (далее – «Федеральный закон № 161-ФЗ»), в соответствии с главой 10 Градостроительного кодекса Российской Федерации, пунктом 1.5 части 3 статьи 3, статьей 16.10 Федерального закона № 161-ФЗ

ПРИНИМАЯ ВО ВНИМАНИЕ, ЧТО

- [В соответствии с Протоколом о результатах аукциона на право заключения договора комплексного развития незастроенной территории от [●] № [●], регистрационный номер торгов № [●] (далее – «**Аукцион**», «**Протокол**»), Аукцион признан несостоявшимся по причине участия в нем единственного участника, и Застройщик признан единственным участником Аукциона;]

  или

- [В соответствии с Протоколом о результатах аукциона на право заключения договора комплексного развития незастроенной территории от [●] № [●], регистрационный номер торгов № [●] (далее – «**Протокол**»), Застройщик признан победителем Аукциона;]

Стороны заключили настоящий договор о комплексном развитии незастроенной территории (далее – «**Договор**») о следующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. Если иное прямо не предусмотрено в Договоре, используемые в Договоре слова и словосочетания, начинающиеся с заглавной буквы, имеют значения, определенные ниже.

«Застройщик»	означает Застройщика по Договору;
«Арендная плата»	означает плату за пользование Участком (Образованными участками), предоставляемым в аренду лицу, с которым заключен Договор, размер и порядок уплаты которой определяется в соответствии со статьей 4 Договора аренды;
«График мероприятий»	означает график выполнения мероприятий по комплексному развитию незастроенной территории, утверждаемый Сторонами по форме Приложения № 4 в дополнительном соглашении к Договору, заключаемом в соответствии с подпунктом 4.2.8 Договора;
«Договор аренды»	означает договор аренды Участка, подлежащего заключению без проведения торгов одновременно с заключением Договора в соответствии с частью 7 статьи 16.10 Федерального закона № 161-ФЗ;
«Договор»	означает настоящий договор о комплексном развитии незастроенной территории;
«Документация по планировке территории»	означает проект планировки территории и проект межевания территории в отношении Участка, подготовленные в соответствии с Законодательством, и утвержденные в установленном порядке уполномоченным органом;
«ЕГРН»	означает Единый государственный реестр недвижимости, как он определен в Федеральном законе от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;
«ЕИСЖС»	означает Единую информационную систему жилищного строительства, требования к технологическим, программным, лингвистическим, правовым и организационным средствам обеспечения которой, а также к правилам размещения информации субъектами информации, правилам

	взаимодействия субъектов информации при использовании ими информационных ресурсов единой информационной системы жилищного строительства, в том числе личных кабинетов, правилам хранения и обработки информации, содержащейся в единой информационной системе жилищного строительства, правилам взаимодействия единой информационной системы жилищного строительства с инфраструктурой, обеспечивающей информационно-технологическое взаимодействие информационных систем, используемых для предоставления государственных и муниципальных услуг в электронной форме, и взаимодействия иных информационных систем с единой информационной системой жилищного строительства, а также единым форматам для информационного взаимодействия иных информационных систем с единой информационной системой жилищного строительства, установлены Постановлением Правительства Российской Федерации от 26.03.2019 № 319 «О единой информационной системе жилищного строительства».
«Законодательство»	означает федеральное законодательство Российской Федерации, законодательство субъектов Российской Федерации и нормативно-правовые акты органов местного самоуправления;
«Комплексное развитие незастроенной территории»	означает комплекс мероприятий и действий для целей реализации Решения о КРТ, включающих подготовку и предоставление на утверждение уполномоченному органу Документации по планировке территории, подлежащей комплексному развитию, образование земельных участков в границах данной территории, осуществление жилищного/иного строительства, благоустройство территории на Образованных участках в соответствии с требованиями Договора и Договора аренды;
«Личный кабинет»	означает сервис ЕИСЖС на сайте в информационно-телекоммуникационной сети Интернет – наш.дом.рф, который предназначен для предоставления информации и документов, имеющих значение для целей исполнения обязательств по Договору и Договору аренды, в том числе сведений об использовании Участка/Образованных участков;
«Обеспечение»	означает способы обеспечения исполнения обязательств Застройщика в соответствии со статьей 5 Договора
«Образованные участки»	означает земельные участки, образованные из Участка в соответствии с главой I.1 Земельного кодекса Российской Федерации и условиями Договора и Договора аренды;
«Постановление № 319»	означает Постановление Правительства Российской Федерации от 26.03.2019 № 319 «О единой информационной системе жилищного строительства»
«Предыдущий правообладатель»	означает [●], которому на основании решения Правительственной комиссии по развитию жилищного строительства и оценке эффективности использования земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации, подлежит перечислению в соответствии с частью 4.3 статьи 12 Федерального закона № 161-ФЗ часть денежных средств от суммы арендной платы за использование находящихся в федеральной собственности земельных участков, а также от цены на право заключения договора о комплексном развитии незастроенной территории, определенной по итогам аукциона в размере [●]%;
	означает протокол, указанный в Преамбуле Договора, копия протокола приведена в Приложении № 1 к Договору;

«Протокол»	
«Решение о КРТ»	означает решение Правительственной комиссии по развитию жилищного строительства и оценке эффективности использования земельных участков, находящихся в федеральной собственности (протокол [•] от № [•]) о целесообразности комплексного развития незастроенной территории в границах Участка, принятое в соответствии с частью 3 статьи 16.10 Федерального закона № 161-ФЗ;
«Срок договора»	означает срок действия Договора, указанный в Статье 7 Договора;
«Срок аренды»	означает срок аренды, указанный в Статье 3 Договора аренды, в течение которого Застройщик владеет и пользуется Участком/Образованными участками в порядке и на условиях, установленных Договором аренды и Договором;
«Срок реализации решения о КРТ»	означает предусмотренный пунктом 7.1. Договора срок, до истечения которого должно быть завершено Комплексное развитие незастроенной территории в соответствии с условиями Договора;
«Территория КРТ»	означает незастроенную территорию, подлежащую комплексному развитию в соответствии с Решением о КРТ и Договором, расположенную по адресу: [●] в границах Участка, указанного в пункте 2.2 Договора;
«Участок»	означает земельный участок, описание и характеристики которого приведены в Статье 2 Договора и Приложении № 3 к Договору;
«Федеральный закон № 161-ФЗ»	означает Федеральный закон от 24 июля 2008 г. № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства».

1.2. Термины, используемые в Договоре и не определенные в пункте 1.1 Договора, применяются в значении, определенном в Договоре аренды, а случае, если они не определены в Договоре аренды – в значении, определенном в Законодательстве.

1.3. В Договоре, если иное не вытекает из его контекста:

1.3.1. под днями подразумеваются календарные дни;

1.3.2. под рабочими днями подразумеваются обычные рабочие дни в Российской Федерации при пятидневной рабочей неделе с понедельника по пятницу (включительно), за исключением выходных и нерабочих праздничных дней, установленных в соответствии с Законодательством;

1.3.3. слова, используемые в единственном числе, включают в себя значение множественного числа, и наоборот;

1.3.4. заголовки статей и приложений Договора приведены исключительно для удобства прочтения и не должны использоваться для толкования содержания Договора;

1.3.5. если из контекста не следует иное, любая ссылка на статью, пункт, подпункт или Приложение означает ссылку на соответствующие статью, пункт, подпункт или Приложение Договора;

1.3.6. ссылки на АО «ДОМ.РФ» и Застройщика подразумевают также уполномоченных представителей этих Сторон.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Настоящим Договором предусматривается распределение обязательств Сторон по выполнению мероприятий, направленных на реализацию Решения о КРТ, в том числе, Застройщик обязуется своими силами и за свой счет и/или с привлечением третьих лиц и/или кредитных/заемных средств выполнить обязательства по Комплексному развитию незастроенной территории, указанной в п. 2.2. Договора, включая выполнение мероприятий по подготовке и обеспечению утверждения Документации по планировке территории, образованию земельных участков из Участка, а АО «ДОМ.РФ» обязуется создать предусмотренные Договором условия для осуществления такой деятельности, включая мероприятия по предоставлению Участка (Образованных участков) Застройщику в аренду без проведения торгов.

2.2. Территория КРТ расположена в границах незастроенной территории, подлежащей комплексному развитию, которая включает территорию Участка со следующими характеристиками:

Адрес: [●],

Кадастровый номер: [●],

Категория земель: [●],

Виды разрешенного использования: [●],

Общая площадь: [●].

Сведения о характеристиках Участка, его границах, зарегистрированных правах и обременениях содержатся в выписке из ЕГРН от [●] № [●] (Приложение № 3).

Участок находится в собственности Российской Федерации и передан АО «ДОМ.РФ» для совершения юридических и иных действий, в том числе сделок, в качестве агента Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом № 161-ФЗ.

Сведения о государственной регистрации права собственности Российской Федерации на Участок: запись в ЕГРН от [●] № [●].

Существующие ограничения (обременения) права: агентские полномочия АО «ДОМ.РФ» запись в ЕГРН от [●] № [●].

На земельном участке с кадастровым номером [●] *расположены объекты недвижимого [и другого] имущества подлежащие сносу [/демонтажу] силами и за счет Застройщика. Перечень указанных объектов недвижимого [и другого] имущества приведен в Приложении № 7 к Договору.*

На земельном участке с кадастровым номером [●] *расположены [●]. Указанные объекты не поставлены на государственный кадастровый учет, права не зарегистрированы, сведения о выдаче разрешения на их строительство отсутствуют. Сведения об указанных объектах в ЕГРН отсутствуют. Освобождение Участков, в том числе посредством сноса/демонтажа указанных объектов, осуществляется Застройщиком за счет Застройщика.*[2]

2.3. Застройщик обязан завершить Комплексное развитие незастроенной территории в полном объеме на всей Территории КРТ, в отношении которой заключен Договор, в течение срока, указанного в пункте 7.1. Договора.

2.4. Застройщик осуществляет Комплексное развитие незастроенной территории в соответствии с Документацией по планировке территории.

2.5. *На момент заключения настоящего Договора строительство объектов коммунальной транспортной, социальной инфраструктур за счет средств бюджета [●] (наименование субъекта*

Подлежит заполнению при заключения настоящего договора в соответствии с Протоколом

[2] Включается при наличии в границах Участка иного имущества

РФ/муниципального образования) в соответствии с программами комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, комплексного развития транспортной инфраструктуры и комплексного развития социальной инфраструктуры на земельных участках в границах Территории КРТ не запланировано.[3]

3. ЦЕНА ПРАВА НА ЗАКЛЮЧЕНИЕ ДОГОВОРА

3.1. Цена права на заключение Договора, указанная в Протоколе, составляет [●] ([●]) рублей (без НДС). Сумма задатка, уплаченного Застройщиком для участия в Аукционе, засчитывается в счет уплаты цены права на заключение Договора. За вычетом суммы задатка цена права на заключение Договора, подлежащая уплате Застройщиком, составляет [●] ([●]) рублей[4].

3.2. Оплата цены, указанной в пункте 3.1. Договора, осуществляется Застройщиком не позднее 20 (двадцати) рабочих дней с даты заключения Договора, путем перечисления денежных средств в следующем порядке:

3.2.1. Первый платеж в размере [●] ([●]) рублей, что составляет [●] % от цены права на заключение Договора, указанной в пункте 3.1 Договора, за вычетом суммы задатка, что составляет [●] ([●]) рублей, осуществляется путем перечисления на расчетный счет АО «ДОМ.РФ», указанный в Статье 12 Договора[5].

3.2.2. Второй платеж в размере [●] ([●]) рублей, что составляет [●] % от цены права на заключение Договора, указанной в пункте 3.1 Договора, путем перечисления на расчетный счет Предыдущего правообладателя, указанный в соглашении, заключенном между АО «ДОМ.РФ» и Предыдущим правообладателем (Приложение № 6).

3.3. Обязанность Застройщика по уплате цены права на заключение Договора считается исполненной в день зачисления на расчетные счета АО «ДОМ.РФ» и Предыдущего правообладателя соответствующих сумм, указанных в подпунктах 3.2.1 и 3.2.2 Договора в полном объеме.

3.4. Оплата цены права на заключение Договора подтверждается платежными документами, содержащими указание на номер и дату Договора, копии которых представляются АО «ДОМ.РФ» и Предыдущему правообладателю в соответствии с подпунктом 3.5 Договора.

3.5. Застройщик обязан не позднее дня, следующего за днем оплаты цены права на заключение Договора, представить:

(а) АО «ДОМ.РФ»: копии платежных документов, заверенных печатью банка Застройщика, подтверждающих уплату соответствующих частей цены права на заключение Договора в адрес АО «ДОМ.РФ» и Предыдущего правообладателя;

(б) Предыдущему правообладателю: копию платежного документа, заверенного печатью банка Застройщика, подтверждающего уплату суммы в соответствии с п. 3.2.2 Договора.

---

[3] Если применимо

[4] В случае если аукцион был признан несостоявшимся по причине участия в нем единственного участника аукциона либо заключения Договора с участником аукциона, сделавшим в соответствии с протоколом о результатах аукциона предпоследнее предложение о цене предмета аукциона пункт 3.1. излагается в следующей редакции:

«3.1. Цена права на заключение Договора, указанная в Протоколе, составляет [●] ([●]) рублей (без НДС). Цена права на заключение Договора, подлежащая уплате Застройщиком, составляет [●] ([●]) рублей.».

[5] В случае если аукцион был признан несостоявшимся по причине участия в нем единственного участника аукциона либо заключения Договора с участником аукциона, сделавшим в соответствии с протоколом о результатах аукциона предпоследнее предложение о цене предмета аукциона пункт 3.2.1. излагается в следующей редакции:

«3.2.1. Первый платеж в размере [●] ([●]) рублей, что составляет [●]% от цены права на заключение Договора, указанной в пункте 3.1 Договора, что составляет [●] ([●]) рублей, осуществляется путем перечисления на расчетный счет АО «ДОМ.РФ», указанный в Статье 12 Договора.».

3.6. В случае изменения положений российского налогового законодательства или правоприменительной практики таким образом, когда на Застройщика возлагается обязательство выступать налоговым агентом и уплатить НДС в бюджет РФ самостоятельно, цена, предусмотренная Договором, не подлежит уменьшению на размер налоговых обязательств. Налоговые обязательства рассчитываются в этом случае сверх установленной цены. Аналогичный порядок действует в случае принятия Застройщиком решения о перечислении каких-либо налоговых платежей в бюджет РФ самостоятельно.

4. ПОРЯДОК ВЫПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО КОМПЛЕКСНОМУ РАЗВИТИЮ НЕЗАСТРОЕННОЙ ТЕРРИТОРИИ

4.1. Комплексное развитие незастроенной территории в границах Территории КРТ должно быть осуществлено Застройщиком в течение срока, указанного в пункте 7.1 Договора.

4.2. В рамках Комплексного развития незастроенной территории Застройщик обязан выполнить следующие мероприятия:

4.2.1. в течение [●] своими силами и за свой счет обеспечить снос и снятие с государственного кадастрового учета *[, а также демонтаж]* объектов, указанных в пункте 2.2 Договора расположенных на территории, подлежащей комплексному развитию в рамках реализации Договора, предоставить АО «ДОМ.РФ» документы, подтверждающие завершение работ по сносу *[демонтажу]* объектов, а также выполнять поручения АО «ДОМ.РФ» по утилизации (переработке/уничтожению), вывозу снесенных/демонтированных объектов. Право собственности на отходы, образовавшиеся в результате сноса *[демонтажа]* объектов, а также материалы, оставшиеся после проведения мероприятий по утилизации объектов (извлеченные продукты утилизации), не переходит к Застройщику, Застройщик несет ответственность за сохранность таких объектов и материалов и не вправе их перемещать за границы Территории КРТ без согласия АО «ДОМ.РФ». Порядок утилизации и вывоза снесенных *[демонтированных]* объектов определяется АО «ДОМ.РФ» в соответствии с законодательством Российской Федерации. Застройщик несет ответственность за достоверность документов, подтверждающих объемы выполненных работ по сносу *[демонтажу]* объектов и направляет по запросу АО «ДОМ.РФ» акты сноса/демонтажа объектов с приложением фото- и/или видеоотчета. АО «ДОМ.РФ» обязуется предоставить Застройщику документы, решения, полномочия, необходимые для выполнения предусмотренного настоящим пунктом обязательства[6].

4.2.2. в срок до [●] с даты подписания акта приема-передачи Участка подготовить Документацию по планировке территории, подлежащей комплексному развитию, и обеспечить ее утверждение уполномоченным органом.

Документация по планировке территории должна соответствовать федеральным, региональным и местным нормативам градостроительного проектирования в части обеспеченности территории Участка объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе территориальной доступности указанных объектов для населения;

Направить в АО «ДОМ.РФ» Документацию по планировке территории, а также любые изменения в Документацию по планировке территории до их утверждения уполномоченным органом в целях получения согласия АО «ДОМ.РФ» на образование земельных участков из Участка.

АО «ДОМ.РФ» рассматривает подготовленную Застройщиком Документацию по планировке территории или изменения в нее, в том числе на предмет ее соответствия требованиям к параметрам и характеристикам планируемого развития территории в соответствии с Договором. При отсутствии замечаний, АО «ДОМ.РФ» принимает решение о согласии на образование земельных участков из Участка либо об отказе в согласии на образование земельных участков из Участка, направив мотивированный отказ Застройщику. Согласие АО «ДОМ.РФ» на образование земельных участков из Участка в течение 20 (двадцати) рабочих дней с момента поступления запроса Застройщика представляется в виде выписки из решения уполномоченного органа АО

[6] Если применимо

«ДОМ.РФ», заверенной уполномоченным лицом.

При наличии замечаний АО «ДОМ.РФ» к Документации по планировке территории Застройщик обязан внести необходимые исправления в Документацию по планировке территории и повторно направить ее в адрес АО «ДОМ.РФ» для предоставления согласия на образование земельных участков из Участка.

Застройщик обязан обеспечить утверждение уполномоченным органом Документации по планировке территории в редакции, на основании которой АО «ДОМ.РФ» предоставлено согласие на образование земельных участков из Участка. В случае направления уполномоченным органом на доработку Документации по планировке территории, Застройщик обязан осуществить доработку и повторно представить в адрес АО «ДОМ.РФ» для принятия решения о согласии на образование земельных участков из Участка и обеспечить утверждение уполномоченным органом Документации по планировке территории в редакции, на основании которой АО «ДОМ.РФ» предоставлено согласие на образование земельных участков из Участка.

До получения разрешения на строительство согласовать с АО «ДОМ.РФ» проектные решения документации по планировке территории, проектные и архитектурные решения объектов капитального строительства, в том числе колористические решения и применяемые в строительстве материалы. АО «ДОМ.РФ» принимает решение о согласовании либо об отказе в согласовании, направив мотивированный отказ Застройщику, в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней с момента поступления запроса Застройщика. При наличии замечаний АО «ДОМ.РФ» Застройщик обязан внести необходимые исправления и повторно направить в адрес АО «ДОМ.РФ» для предоставления согласования в установленный настоящим абзацем срок. Если в установленный настоящим абзацем срок АО «ДОМ.РФ» не направлен ответ о согласовании или отказе в согласовании, проектные решения документации по планировке территории, проектные и архитектурные решения объектов капитального строительства, в том числе колористические решения и применяемые в строительстве материалы считаются согласованными.

4.2.3. Подготовку Документации по планировке территории, архитектурно-строительное проектирование и жилищное строительство осуществлять с учетом следующих требований:

[Включается информация из Основных требований [●].

4.2.4. осуществить образование земельных участков из Участка в границах Территории КРТ в соответствии утвержденной Документацией по планировке территории, в отношении которой АО «ДОМ.РФ» принято решение о согласии на образование земельных участков из Участка. Образование из Участка земельных участков, предназначенных для жилищного и иного строительства должно быть осуществлено Застройщиком в соответствии с Законодательством, в том числе с учетом Приказа Минстроя России от 07.03.2019 № 153/пр «Об утверждении методических рекомендаций по проведению работ по формированию земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома» (в случае строительства многоквартирных жилых домов) (с учетом последующих изменений и дополнений);

4.2.5. в течение 2 (двух) месяцев с даты утверждения уполномоченным органом Документации по планировке территории обеспечить осуществление кадастровых работ, проведение государственного кадастрового учета и регистрацию права собственности Российской Федерации, а также ограничений в виде агентских полномочий АО «ДОМ.РФ» на Образованные участки;

4.2.6. направить в адрес АО «ДОМ.РФ» выписки из ЕГРН в отношении Образованных участков в течение 10 (десяти) рабочих дней после постановки на кадастровый учет;

4.2.7. в течение 3 (трех) месяцев с даты утверждения уполномоченным органом Документации по планировке территории заключить с АО «ДОМ.РФ» дополнительное соглашение к Договору, содержащее сведения о передаче в аренду Застройщику без торгов Образованных участков, за исключением Образованных участков, в отношении которых между Застройщиком и субъектом Российской Федерации или муниципальным образованием заключено соглашение, указанное в пункте 4.6 Договора;

4.2.8. в течение 3 (трех) месяцев с даты утверждения уполномоченным органом Документации по планировке территории заключить с АО «ДОМ.РФ» дополнительное соглашение к Договору, содержащее График мероприятий по форме Приложения № 4 к Договору с указанием, в том числе этапов и сроков соответствующих этапов строительства, сроков ввода в эксплуатацию объектов капитального строительства, предусмотренных Документацией по планировке территории, перечня и срока проведения работ по благоустройству территории.

4.2.9. В сроки, в том числе, предусмотренные Графиком мероприятий:

(а) обеспечить проектирование, строительство и ввод в эксплуатацию объектов недвижимости, предусмотренных Документацией по планировке территории, на Образованных участках в соответствии с требованиями законодательства о градостроительной деятельности, технических регламентов, иных нормативно-технических документов, действующих на территории Российской Федерации и субъекта, на территории которого расположен Участок (Образованные участки), а также в соответствии с параметрами разрешенного строительства, установленными в отношении Участка (Образованных участков) в соответствии с утвержденной Документацией по планировке территории и Графиком мероприятий;

(б) обеспечить строительство и ввод в эксплуатацию на Образованных участках объектов транспортной, коммунальной и социальной инфраструктур до завершения строительства последнего из предусмотренных Документацией по планировке территории жилых объектов;

(в) обеспечить строительство и ввод в эксплуатацию всех объектов, предусмотренных Графиком мероприятий и Документацией по планировке территории;

(г) обеспечить передачу объектов, строительство которых осуществлено в соответствии с условиями Договора, безвозмездно в государственную или муниципальную собственность либо оформление их в частную собственность, либо обеспечить их передачу ресурсоснабжающим организациям, организациям коммунального комплекса или иным лицам, обеспечивающим эксплуатацию объектов инженерно-технического обеспечения и коммунального хозяйства;

(д) обеспечить создание (размещение) без выделения отдельного земельного участка объектов, не являющихся объектами капитального строительства и не требующих размещения на отдельном Образованном участке;

(е) обеспечить содержание и эксплуатацию построенных в границах Участка (Образованных участков) объектов инфраструктуры до их передачи в установленном порядке в государственную или муниципальную собственность либо до их оформления в частную собственность, либо до их передачи ресурсоснабжающим организациям, организациям коммунального комплекса или иным лицам, обеспечивающим эксплуатацию объектов инженерно-технического обеспечения и коммунального хозяйства.

4.2.10. по результатам образования земельных участков и строительства объектов недвижимого имущества обеспечить нахождение каждого объекта капитального строительства на отдельном Образованном участке;

4.2.11. уведомлять АО «ДОМ.РФ»:

(а) о получении разрешений на строительство и разрешений на ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства в течение 5 (пяти) календарных дней с момента получения такого разрешения с приложением копии соответствующего документа, включая размещение в личном кабинете ЕИСЖС;

(б) о государственной регистрации права собственности (перехода права собственности) на объекты капитального строительства или помещения в них (для многоквартирных жилых домов) в течение 10 (десяти) календарных дней с даты такой регистрации с приложением копии соответствующей выписки из ЕГРН, включая размещение в личном кабинете ЕИСЖС;

4.2.12. в сроки, предусмотренные Графиком мероприятий, обеспечить выполнение мероприятий по благоустройству территории в границах Участка (Образованных участков), в том числе озеленение, обустройство парков/скверов, твердое покрытие проездов и проездов, расположенных на территории Участка (Образованных участков), детских и спортивных площадок, а также их содержание в надлежащем виде до окончания Срока Договора и до передачи указанных объектов в государственную или муниципальную собственность или передачи управляющим компаниям и иным эксплуатирующим организациям.

4.2.13. представлять в адрес АО «ДОМ.РФ» отчетность о выполнении Графика мероприятий по форме Приложения № 5 к Договору с приложением подтверждающих документов в следующие сроки:

(а) ежегодно до 25 января года, следующего за отчетным;

(б) в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты получения запроса АО «ДОМ.РФ».

4.2.14 заключить с АО «ДОМ.РФ» Договор аренды Участка одновременно с Договором;

4.2.15. не препятствовать и оказывать содействие АО «ДОМ.РФ» в осуществлении мониторинга реализации Застройщиком Графика мероприятий, в том числе с применением на Участке, Образованных участках камер видеонаблюдения;

4.2.16. установить за свой счет камеры видеонаблюдения, обеспечить их работоспособность и предоставить доступ АО «ДОМ.РФ» к камерам видеонаблюдения в течение 3 (трех) месяцев после получения разрешения на строительство;

4.2.17. обеспечить АО «ДОМ.РФ» свободный доступ на Участок, Образованные участки для осмотра и проверки соблюдения условий Договора, а также уполномоченным органам государственной власти, органам местного самоуправления, в том числе органам государственного и муниципального контроля и надзора, для осуществления их полномочий в пределах компетенции, представлять АО «ДОМ.РФ» и контролирующим органам документы и информацию, необходимые для проведения проверок.

4.2.18. извещать АО «ДОМ.РФ» и соответствующие органы государственной власти и местного самоуправления о возникновении аварийной ситуации, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) ущерб Участку, Образованным участкам, камерам видеонаблюдения и необходимому для их установки оборудованию, а также объектам недвижимости, иному имуществу третьих лиц, в течение суток с момента наступления такого события и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению нанесения ущерба;

4.2.19. уведомить АО «ДОМ.РФ» о заключении соглашения (соглашений), указанного в пункте 4.6 Договора, с приложением копии соглашения в течение 3 (трех) рабочих дней с даты его заключения.

4.3. Застройщик не вправе передавать иному лицу свои права и обязанности, предусмотренные Договором, а также права аренды Участка (Образованных участков), предоставленных для целей комплексного развития незастроенной территории. Застройщик 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, с правом передачи такому лицу Участка (Образованных участков) в субаренду без согласия АО «ДОМ.РФ» на срок, не превышающий Срока аренды. За действия (бездействие) привлеченного им лица (лиц) Застройщик несет ответственность как за свои собственные действия (бездействие). О передаче Участка (Образованных участков) в субаренду лицу, указанному в настоящем пункте, Застройщик обязуется письменно уведомить АО «ДОМ.РФ» в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты передачи.

4.4. Право аренды и начисление Арендной платы за пользование Образованными участками, предназначенными в соответствии с Документацией по планировке территории для строительства многоквартирных жилых домов, прекращается после перехода таких Образованных участков в общую долевую собственность собственников помещений в таких многоквартирных домах, после ввода в эксплуатацию и регистрации права собственности в отношении всех объектов, предусмотренных Документацией по планировке территории к

строительству на Образованных участках, арендуемых Застройщиком на основании Договора аренды.

4.5. Право собственности на объекты капитального строительства, линейные объекты, созданные Застройщиком, возникает у Застройщика, за исключением объектов, подлежащих безвозмездной передаче в соответствии с пунктом 4.6. Договора в государственную или муниципальную собственность.

4.6. Застройщик вправе заключить с уполномоченным органом государственной власти [●] *(наименование субъекта РФ)* или уполномоченным органом местного самоуправления:

(а) соглашение, предусматривающее обязательства соответственно [●] *(наименование субъекта РФ)* или муниципального образования [●] *(наименование)* по созданию объектов, предусмотренных Документацией по планировке территории. В случае заключения Застройщиком указанного в настоящем подпункте соглашения и предоставления его копии АО «ДОМ.РФ» в соответствии с пунктом 4.2.19 настоящего Договора, Образованные участки, предназначенные для создания указанных в настоящем подпункте объектов, подлежат передаче соответственно [●] *(наименование субъекта РФ)* или муниципальному образованию [●] *(наименование)* путем заключения между Застройщиком и АО «ДОМ.РФ» дополнительного соглашения к Договору аренды, предусматривающего прекращение аренды в отношении соответствующих Образованных участков, а также дополнительного соглашения, предусматривающего исключение из Графика мероприятий обязательств Застройщика в отношении таких Образованных участков.

(б) соглашение, предусматривающее обязательства (порядок и условия) безвозмездной передачи Застройщиком в собственность соответственно [●] *(наименование субъекта РФ)* или муниципального образования [●] *(наименование)* после окончания строительства объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, а также иных объектов, строительство которых осуществлялось за счет средств Застройщика. Образованные участки, расположенные под указанными в настоящем подпункте объектами, подлежат передаче соответственно субъекту Российской Федерации или муниципальному образованию после передачи указанных объектов.

5. ОБЕСПЕЧЕНИЕ

5.1. Застройщик обязан предоставить АО «ДОМ.РФ» Обеспечение, удовлетворяющее требованиям настоящей Статьи 5, в течение 20 (двадцати) рабочих дней со дня заключения Договора.

Независимая гарантия

5.2. Исполнение всех финансовых обязательств Застройщика по Договору и Договору аренды (в том числе обязательств по уплате Арендной платы, неустойки, предусмотренной Договором и Договором аренды, компенсации убытков и возмещению потерь) может быть обеспечено гарантией.

5.3. Все расходы, связанные с предоставлением и обслуживанием гарантии, несет Застройщик, указанные расходы не включаются в Арендную плату по Договору аренды.

5.4. Порядок и условия предоставления гарантии, предъявления гарантии к исполнению:

5.4.1. гарантия должна являться безотзывной и безусловной;

5.4.2. денежная сумма, подлежащая выплате по гарантии, рассчитывается как произведение арендной платы, установленной Договором аренды, составляющей [●] рублей за 1 (один) кв. метр площади Участка в год, и не подлежит изменению в течение всего Срока аренды, на площадь Участка, Образованных участков, находящихся в аренде. На дату заключения Договора и Договора аренды сумма, подлежащая выплате по гарантии, составляет [●] рублей;

5.4.3. обстоятельства для выплаты суммы гарантии:

(а) неуплата или просрочка оплаты платежей в счет Арендной платы по Договору аренды;

(б) неуплата или просрочка оплаты неустойки в случаях, установленных в Статье 6 Договора и в Статье 6 Договора аренды;

(в) предъявление требования АО «ДОМ.РФ» о возмещении потерь в соответствии со Статьей 9

Договора и Статьей 7 Договора аренды.

5.4.4. обязательство гаранта не зависит от Договора и (или) Договора аренды, изменения их условий;

5.4.5. срок действия гарантии не менее одного года. Исполнение обязательств по Договору должно быть обеспечено гарантией в течение всего срока Договора и Срока аренды, увеличенного на 6 (шесть) месяцев. В случае истечения срока действия гарантии до истечения срока Договора и Срока аренды, Застройщик обязуется предоставить АО «ДОМ.РФ» гарантию на новый срок на тех же условиях не позднее, чем за 1 (один) месяц до даты истечения ранее предоставленной гарантии. При этом срок действия вновь выданной гарантии должен начинаться в день, следующий за днем истечения предыдущей гарантии;

5.4.6. денежная сумма, подлежащая уплате по гарантии, выплачивается по первому требованию АО «ДОМ.РФ». Требование предоставляется гаранту в письменной форме. К требованию должны быть также приложены копии отправленного Застройщику письменного уведомления (устанавливающего срок для исполнения основного обязательства, которое обеспечивается гарантией, и которое не было исполнено Застройщиком в срок после получения уведомления), а также документального подтверждения вручения Застройщику указанного уведомления (почтовая квитанция либо расписка в получении);

5.4.7. АО «ДОМ.РФ» вправе предъявить гарантию к исполнению в течение срока действия гарантии, в том числе в последний день срока ее действия.

5.5. Гарантом может быть коммерческая организация, в том числе кредитная организация, включая банк, при условии, что гаранту или группе компаний, в которую входит гарант (согласно консолидированной МСФО отчетности) присвоен кредитный рейтинг по шкале рейтингов Аналитического Кредитного Рейтингового Агентства (АКРА) не ниже «AA-(RU)», либо присвоен соответствующим рейтинговым агентством рейтинг долгосрочной кредитоспособности по классификации рейтинговых агентств «Фитч Рейтингс» (Fitch-Ratings), «Стандарт энд Пурс» (Standard & Poor's), «Мудис Инвесторс Сервис» (Moody's Investors Service) не ниже суверенного рейтинга Российской Федерации в соответствующей валюте – 1 ступень.

5.6. В случае понижения долгосрочного кредитного рейтинга гаранта ниже рейтингов, указанных в пункте 5.5. выше, Застройщик обязан предоставить АО «ДОМ.РФ» новую гарантию, выданную гарантом, согласованным с АО «ДОМ.РФ», в течение 30 (тридцати) календарных дней после того, как Застройщику стало известно о понижении рейтинга гаранта.

5.7. В случае выплаты гарантом АО «ДОМ.РФ» денежной суммы по гарантии, финансовые обязательства Застройщика, исполнение которых обеспечено гарантией, считаются надлежащим образом исполненными с момента указанной выплаты.

5.8. В случае истечения срока действия гарантии до истечения срока Договора и Срока аренды, Застройщик обязуется предоставить АО «ДОМ.РФ» гарантию на новый срок аренды на тех же условиях не позднее, чем за 1 (один) месяц до даты истечения ранее предоставленной гарантии. При этом срок действия вновь выданной гарантии должен начинаться в день, следующий за днем истечения предыдущей гарантии.

5.9. В случае уменьшения площади находящихся в аренде Образованных участков по основаниям, предусмотренным пунктом 4.6. Договора, а также по иным основаниям, предусмотренным Законодательством, Застройщик вправе предоставить АО «ДОМ.РФ» новую гарантию, отвечающую требованиям Статьи 5 Договора, на сумму, уменьшенную соразмерно уменьшению площади арендуемых Образованных участков, рассчитанную в соответствии с пунктом 5.4.2 Договора. При этом, в течение 10 (десяти) рабочих дней после предоставления Застройщиком новой гарантии, соответствующей требованиям Договора с учетом условий настоящего пункта Застройщик отказывается от своих прав по ранее представленной гарантии, которая подлежит возврату гаранту, если условиями гарантии предусмотрена необходимость ее возврата и такое требование заявлено Застройщиком.

5.10. Предоставление Застройщиком Обеспечения в виде гарантии осуществляется посредством передачи АО «ДОМ.РФ» оригинала соответствующего документа. Днем предоставления Застройщиком гарантии является день поступления оригинала гарантии в адрес АО «ДОМ.РФ».

5.11. Предоставление Застройщиком гарантии, не соответствующей условиям Договора, является основанием для отказа АО «ДОМ.РФ» в принятии гарантии и возвращения гарантии Застройщику.

5.12. После прекращения действия Договора и Договора аренды ранее даты окончания срока гарантии по любым основаниям, предусмотренным Законодательством, при условии исполнения Застройщиком всех обязательств, в том числе финансовых обязательств, в полном объеме, АО «ДОМ.РФ» отказывается от своих прав по гарантии по требованию Застройщика.

Обеспечительный платеж

5.13. Исполнение всех финансовых обязательств Застройщика по Договору и Договору аренды (в том числе обязательств по уплате Арендной платы, неустойки, предусмотренной Договором и Договором аренды, компенсации убытков и возмещению потерь), может быть обеспечено Застройщиком внесением на счет АО «ДОМ.РФ» обеспечительного платежа с соблюдением следующих требований:

5.13.1. Размер обеспечительного платежа должен быть не менее суммы, равной произведению арендной платы, установленной Договором аренды, составляющей [●] рублей за 1 (один) кв. метр площади Участка в год, и не подлежит изменению в течение всего Срока аренды, на площадь Участка, Образованных участков, находящихся в аренде. На дату заключения Договора и Договора аренды сумма, подлежащая выплате по гарантии, составляет [●] рублей.

В случае уменьшения площади находящихся в аренде Образованных участков в результате прекращения аренды в отношении Образованных участков по основаниям, предусмотренным пунктом 4.6. Договора, а также по иным основаниям, предусмотренным Законодательством, Застройщик вправе направить АО «ДОМ.РФ» заявление о возврате Застройщику части обеспечительного платежа в сумме, на которую уменьшен обеспечительный платеж в связи с уменьшением площади находящихся в аренде Образованных участков. Возврат указанной в настоящем пункте части обеспечительного платежа производится АО «ДОМ.РФ» в течение 14 (четырнадцати) рабочих дней с даты получения соответствующего заявления Застройщика.

5.13.2. Обеспечительный платеж находится у АО «ДОМ.РФ» в течение всего Срока Договора и Срока аренды.

5.13.3. В случае неисполнения Застройщиком обязательств, указанных в пункте 5.13 Договора, АО «ДОМ.РФ» вправе в одностороннем порядке зачесть соответствующую сумму обеспечительного платежа в счет исполнения соответствующего обязательства Застройщика по Договору и (или) Договору аренды в следующем порядке:

(а) в первую очередь – в счет компенсации убытков и возмещению потерь АО «ДОМ.РФ», возникших из-за неисполнения Застройщиком обязательств по Договору и/или Договору аренды;

(б) во вторую очередь – в счет уплаты Застройщиком неустойки по Договору и/или Договору аренды;

(в) в третью очередь – в счет оплаты Арендной платы по Договору аренды;

(г) в четвертую очередь – в счет оплаты иных обязательств Застройщика.

Очередность зачета суммы Обеспечительного платежа, установленная в настоящем пункте, может быть изменена по усмотрению АО «ДОМ.РФ» без согласия Застройщика.

5.13.4. АО «ДОМ.РФ» направляет Застройщику письменное уведомление о зачете обеспечительного платежа и о необходимости восполнения обеспечительного платежа до размера, указанного в подпункте 5.13.1 Договора, с приложением расчета совершенного зачета.

5.13.5. В течение 5 (пяти) календарных дней с даты получения от АО «ДОМ.РФ» уведомления Застройщик обязан восполнить сумму обеспечительного платежа до размера, определенного в подпункте 5.13.1 Договора.

5.14. Обеспечительный платеж не является предоставлением коммерческого кредита, предусмотренного статьей 823 Гражданского кодекса Российской Федерации. Проценты на сумму обеспечительного платежа не начисляются.

5.15. После прекращения действия Договора и Договора аренды по любым основаниям, предусмотренным Законодательством, при условии исполнения Застройщиком всех обязательств, в том числе финансовых обязательств, в полном объеме, АО «ДОМ.РФ» осуществляет возврат обеспечительного платежа или его оставшейся части, которая не была использована для целей, указанных в пункте 5.13 Договора.

5.16. Неисполнение Застройщиком обязательства по предоставлению Обеспечения является:

(а) неисполнением Застройщиком условий Аукциона;

(б) основанием для расторжения Договора по требованию АО «ДОМ.РФ».

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения условий Договора Сторона, нарушившая условия Договора, обязана возместить причиненные убытки, включая упущенную выгоду, в соответствии с Законодательством.

6.2. В случае неисполнения, ненадлежащего исполнения или просрочки исполнения Застройщиком обязательств, предусмотренных Договором, Застройщик обязуется уплатить АО «ДОМ.РФ» неустойку в размере, установленном статьей 395 Гражданского кодекса Российской Федерации, от цены права на заключение Договора, указанной в пункте 3.1. Договора, за каждый день просрочки.

6.3. В случае расторжения Договора по основанию, предусмотренному пунктом 8.4. Договора, а также в случае предъявления АО «ДОМ.РФ» требования о расторжении Договора по основанию, предусмотренному пунктом 8.3.1. Договора, в связи с не предоставлением Застройщиком обеспечения, предусмотренного статьей 5 Договора, при его заключении, Застройщик обязуется уплатить АО «ДОМ.РФ» штраф в сумме внесенного задатка, указанной в пункте 3.1. Договора. В случае, предусмотренном настоящим пунктом, внесенный Застройщиком задаток для участия в Аукционе, не возвращается[7].

6.4. В случае непредставления Застройщиком Обеспечения, соответствующего требованиям Статьи 5 Договора Застройщик обязуется уплатить АО «ДОМ.РФ» неустойку в размере, установленном статьей 395 Гражданского кодекса Российской Федерации, от цены права на заключение Договора, указанной в пункте 3.1. Договора, за каждый день просрочки.

6.5. В случае нарушения АО «ДОМ.РФ» сроков согласования Документации по планировке территории, проектных и архитектурных решений объектов капитального строительства, установленных пунктами 4.2.2, 4.2.3. Договора, АО «ДОМ.РФ» обязуется уплатить неустойку в размере, установленном статьей 395 Гражданского кодекса Российской Федерации, от цены права на заключение Договора, указанной в пункте 3.1. Договора, за каждый день просрочки

---

[7] В случае если аукцион был признан несостоявшимся по причине участия в нем единственного участника аукциона либо заключения Договора с участником аукциона, сделавшим в соответствии с протоколом о результатах аукциона предпоследнее предложение о цене предмета аукциона пункт 6.3. излагается в следующей редакции:

«6.3. В случае расторжения Договора по основанию, предусмотренному пунктом 8.4 Договора, а также в случае предъявления АО «ДОМ.РФ» требования о расторжении Договора по основанию, предусмотренному пунктом 8.3.1 Договора, в связи с не предоставлением Застройщиком обеспечения, предусмотренного статьей 5 Договора, при его заключении, Застройщик обязуется уплатить АО «ДОМ.РФ» штраф в размере [●] ([●]) рублей.».

Размер штрафа устанавливается равным сумме задатка, указанной в Извещении о проведении торгов.

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

7. СРОК ДОГОВОРА

7.1. Срок исполнения обязательств по осуществлению Комплексного развития незастроенной территории составляет [●].

7.2. Договор считается заключенным с момента его подписания и действует до полного исполнения Сторонами обязательств.

7.3. Обязательства по Комплексному развитию незастроенной территории должны быть исполнены Застройщиком в срок, установленный пунктом 7.1. Договора.

7.4. Если это не противоречит условиям Договора, Стороны вправе исполнить обязательства по Договору досрочно.

8. ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА. ОТКАЗ ОТ ИСПОЛНЕНИЯ ДОГОВОРА

8.1. АО «ДОМ.РФ» вправе в одностороннем порядке отказаться от Договора при наступлении одного из следующих обстоятельств:

8.1.1. Неисполнение Застройщиком обязательств по разработке и представлению на утверждение уполномоченному органу Документации по планировке территории, соответствующей требованиям пунктов 4.2.2.- 4.2.3. Договора, в установленный указанными пунктами Договора срок;

8.1.2. Неисполнение Застройщиком любого из обязательств, предусмотренных пунктом 4.2.9 Договора в предусмотренные Договором и Графиком мероприятий сроки.

8.1.3. Неисполнение Застройщиком обязательств по передаче в государственную и (или) муниципальную собственность после окончания строительства объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, а также иных объектов, строительство которых осуществлялось за счет Застройщика, в сроки и порядке, предусмотренные соглашением, заключенным Застройщиком в соответствии с пунктом 4.6 Договора.

8.2. Об отказе от Договора АО «ДОМ.РФ» письменно заказным почтовым отправлением уведомляет Застройщика не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней до даты досрочного расторжения Договора. Договор считается расторгнутым с момента получения Застройщиком уведомления АО «ДОМ.РФ» об одностороннем отказе от Договора либо в случае, если направленное АО «ДОМ.РФ» в соответствии настоящим пунктом уведомление возвратилось к АО «ДОМ.РФ» - с момента проставления организацией почтовой связи отметки о невручении (неполучении) отправления Застройщику по причине, не зависящей от АО «ДОМ.РФ» (в том числе, о возврате почтового отправления в связи с истечением срока хранения).

8.3. АО «ДОМ.РФ» вправе потребовать досрочного расторжения Договора в случае:

8.3.1. непредставления Застройщиком Обеспечения, соответствующего требованиям Статьи 5 Договора;

8.3.2. неисполнение Застройщиком обязательств по заключению с АО «ДОМ.РФ» дополнительного соглашения, содержащего График мероприятий, в порядке и сроки, предусмотренные пунктом 4.2.8. Договора;

8.3.3. нарушения установленного пунктом 4.3. Договора запрета на передачу Застройщиком прав по Договору иному лицу;

8.3.4. возникновения предусмотренных Законодательством и Договором аренды оснований для досрочного расторжения Договора аренды;

8.3.5. по иным основаниям, предусмотренным Законодательством.

8.4. В случае если в срок, предусмотренный пунктом 3.2. Договора Застройщиком не исполнены в полном объеме обязательства по оплате цены права на заключение Договора в размере, установленном пунктом 3.1. Договора, Участок не подлежит передаче Застройщику, а Договор считается расторгнутым со дня, следующего за днем наступления предусмотренного пунктом 3.2 Договора срока для оплаты стоимости права на заключение Договора.

8.5. Прекращение существования Участка в связи с разделом не является основанием для прекращения прав и обязанностей Сторон, определенных Договором.

8.6. Стороны вправе заключить соглашение о прекращении Договора в связи с исполнением обязательств по Комплексному развитию незастроенной территории.

8.7. В случае досрочного расторжения Договора аренды, настоящий Договор подлежит досрочному расторжению одновременно с Договором аренды.

9. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

9.1. Обстоятельства непреодолимой силы (форс-мажор) - чрезвычайные, непредвиденные и непредотвратимые обстоятельства, возникшие в период с даты подписания Сторонами Договора, которые нельзя было разумно ожидать при заключении Договора, либо избежать или преодолеть, а также находящиеся вне контроля Сторон.

9.2. В частности, к обстоятельствам непреодолимой силы относятся: стихийные бедствия (землетрясение, наводнение, ураган), пожар, массовые заболевания (эпидемии), забастовки, военные действия, террористические акты, диверсии, ограничения перевозок, запретительные меры государств, запрет торговых операций, в том числе с отдельными странами, вследствие принятия международных санкций и другие, не зависящие от воли Сторон Договора обстоятельства.

9.3. Наступление обстоятельств непреодолимой силы должно быть подтверждено компетентным органом.

9.4. В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы Сторона, которая в результате наступления указанных обстоятельств не в состоянии исполнить обязательства из Договора, должна в течение 3 (трех) рабочих дней с даты возникновения таких обстоятельств сообщить о таких обстоятельствах другой Стороне в письменной форме, а также в течение 15 (пятнадцати) календарных дней представить другой Стороне документ, выданный компетентным органом.

9.5. Срок исполнения обязательств по Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства непреодолимой силы, при условии выполнения Стороной, попавшей под влияние обстоятельств непреодолимой силы, обязательств, указанных в пункте 9.4 Договора.

10. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

10.1. Изменение условий Договора по соглашению Сторон не допускается, за исключением предусмотренных Договором случаев, а также когда изменение условий вызвано обстоятельствами непреодолимой силы, в том числе изменениями Законодательства и иных нормативных правовых актов, влияющих на исполнение Сторонами обязательств по Договору. В таких случаях Стороны заключают соглашение, предусматривающее порядок и сроки исполнения соответствующих обязательств.

10.2. В случае изменения адреса или иных реквизитов, указанных в Статье 12 Договора, Стороны обязаны уведомить об этом друг друга не позднее 7 (семи) календарных дней со дня таких изменений.

10.3. Вопросы, не урегулированные Договором, разрешаются в соответствии с Законодательством.

10.4. Все споры и разногласия, возникающие при исполнении Договора, решаются Сторонами путем переговоров. В случае неурегулирования споров и разногласий во внесудебном порядке, спор подлежит рассмотрению в Арбитражном суде города Москвы.

10.5. Застройщик обязан в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты заключения Договора, получить доступ Личному кабинету на сайте ЕИСЖС (в случае отсутствия у Застройщика Личного кабинета на сайте ЕИСЖС) к личному кабинету на сайте ЕИСЖС (в случае отсутствия у Застройщика

личного кабинета на сайте ЕИСЖС) в соответствии с правилами и требованиями, предусмотренными Постановлением № 319 и документами, публикуемыми АО «ДОМ.РФ» на сайте ЕИСЖС во исполнение Постановления № 319.

10.6. Документы и информацию, обязанность по предоставлению которых предусмотрена Договором, включая копии разрешений на строительство и разрешений на ввод объектов капитального строительства, Застройщик обязуется размещать посредством Личного кабинета на сайте ЕИСЖС в порядке и на условиях, установленных Постановлением № 319 и документами, публикуемыми АО «ДОМ.РФ» на сайте ЕИСЖС во исполнение Постановления № 319. Документы и информация, размещаются Застройщиком в Личном кабинете на сайте ЕИСЖС в виде электронных документов, подписанных усиленной квалифицированной электронной подписью и в сроки, установленные Договором, а в случае отсутствия указанных сроков в Договоре не позднее 5 (пяти) календарных дней с даты наступления события, имеющего значение для целей исполнения обязательств Застройщика по Договору, что считается надлежащим исполнением предусмотренных Договором обязательств и соблюдением установленной Договором письменной формы документа.

10.7. Документы и информация, размещенные Застройщиком в Личном кабинете на сайте ЕИСЖС признаются Сторонами надлежащим исполнением обязательств Застройщика по предоставлению информации и документов, имеющими значение для целей исполнения обязательств по Договору.

10.8. В соответствии с Федеральным законом № 161-ФЗ АО «ДОМ.РФ» выступает агентом Российской Федерации и от своего имени совершает юридические и иные действия, в том числе сделки, с находящимися в федеральной собственности земельными участками и иными объектами недвижимого имущества. При заключении и исполнении настоящей сделки Стороны, их аффилированные лица, работники или посредники не осуществляют действия, квалифицируемые применимым для целей настоящей сделки законодательством Российской Федерации как дача/получение взятки, коммерческий подкуп, а также иные действия, нарушающие требования применимого законодательства Российской Федерации в том числе к порядку проведения торгов. Информацию о предложениях об оказании услуг или совершении действий, направленных на ограничение конкуренции при проведении АО «ДОМ.РФ» торгов в соответствии с Федеральным законом № 161-ФЗ, необходимо сообщить на «горячую линию» по противодействию коррупции по телефону 8 (800) 775-71-11 или адресу электронной почты ANTIKORD@DOMRF.RU.

10.9. Договор составлен и подписан в 3 (трех) экземплярах, каждый из которых обладает одинаковой юридической силой, по одному для каждой из Сторон и один для органа, осуществляющего государственную регистрацию недвижимости.

11. ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ

Следующие Приложения входят в состав и являются неотъемлемой частью настоящего Договора:

Приложение № 1: Копия Протокола о результатах аукциона от [●] № [●];

Приложение № 2: Копия выписки из Протокола Правительственной комиссии по развитию жилищного строительства и оценке эффективности использования земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации от [●] № [●] ;

Приложение № 3: Копии выписок ЕГРН;

Приложение 4: Форма Графика мероприятий;

Приложение № 5: Форма отчета об исполнении обязательств;

Приложение № 6: Копия соглашения от [●] № [●] о порядке реализации решения Правительственной комиссии по развитию жилищного строительства и оценке эффективности использования земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации.

Приложение № 7: Перечень объектов недвижимого *[и другого]* имущества, подлежащих сносу *[/демонтажу]* силами и за счет средств Застройщика, расположенных в границах территории, подлежащей комплексному развитию

12. АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

АО «ДОМ.РФ»

125 009, г. Москва, ул. Воздвиженка, д. 10

ОГРН 1 027 700 262 270

ИНН/КПП 7 729 355 614/997 950 001

расчетный счет: 4 050 181 000 0 010 056 575 в АО «Банк ДОМ.РФ»

корреспондентский счет: 3 010 181 034 5 250 000 266

БИК: 044 525 266

Должность, Ф.И.О. [●]

_____

(подпись) М.П.

Застройщик:

[●]

Адрес местонахождения: [●],

ОГРН: [●],

ИНН/КПП: [●],

расчетный счет: [●],

в банк [●],

корреспондентский счет: [●],

БИК: [●]

Должность, Ф.И.О. [●]

_____

(подпись) М.П.

Приложение № 1
к Договору о комплексном развитии незастроенной территории
от [●] № [●]

Копия Протокола о результатах аукциона

Приложение № 2

к Договору о комплексном развитии незастроенной территории
от [●] № [●]

Копия выписки из Протокола Правительственной комиссии по развитию жилищного строительства и оценке эффективности использования земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации от «___» _____ г. № _____

Приложение № 3

к Договору о комплексном развитии незастроенной территории

от [●] № [●]

Копии выписки ЕГРН

Приложение № 4
к Договору о комплексном развитии незастроенной территории
от [●] № [●]

ГРАФИК МЕРОПРИЯТИЙ

№	Наименование этапа / мероприятия	Дата завершения[1]	Подтверждающий документ
1.	Разработка и обеспечение утверждения Документации по планировке территории	[●] с даты подписания Акта приема-передачи Участка	Постановление /распоряжение об утверждении Документации по планировке территории
2.	Получение разрешения на строительство первой очереди	[●] с даты подписания Акта приема-передачи Участка	Разрешение на строительство
3	Остальные мероприятия по комплексному развитию незастроенной территории определяются Сторонами дополнительным соглашением к Договору согласно графика ниже		

[1] Подлежит заполнению при заключения настоящего договора в соответствии с Протоколом..

Очередность строительства	Перечень мероприятий	Дата выдачи разрешения на строительство	Дата выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию
Первая очередь строительства (в границах земельных участков с кадастровыми номерами [●][●][●][●][8])	1.1. строительство жилых помещений общей площадью не менее [●] кв. метров и не более [●] кв. метров;	до [●]	до [●]
	1.2. строительство иных объектов (указать конкретные объекты транспортной, коммунальной и социальной инфраструктур согласно утвержденному проекту планировки территории): [●]	до [●]	до [●]
Вторая очередь строительства (в границах земельных участков с кадастровыми номерами [●][●][●][●][9])	2.1. строительство жилых помещений общей площадью не менее [●] кв. метров и не более [●] кв. метров;	до [●]	до [●]
	2.2. строительство иных объектов (указать конкретные объекты транспортной, коммунальной и социальной инфраструктур согласно утвержденному проекту планировки территории): [●]	до [●]	до [●]
Работы по благоустройству территории			

[8] Подлежит заполнению при заключения настоящего договора в соответствии с Протоколом..

[9] Указать земельные участки с привязкой к отдельным объектам.

Приложение № 5

к Договору о комплексном развитии незастроенной территории
от [●] № [●]

ФОРМА ОТЧЕТА ПО КОМПЛЕКСНОМУ РАЗВИТИЮ ТЕРРИТОРИИ,

ПРЕДОСТАВЛЕННОЙ _____ (УКАЗАТЬ НАИМЕНОВАНИЕ ЗАСТРОЙЩИКА) ПО ДОГОВОРУ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИ НЕЗАСТРОЕННОЙ ТЕРРИТОРИИ ОТ _____ № _____

Настоящим *(наименование Застройщика)* в соответствии с пунктом 4.2.13 Договора о комплексном развитии незастроенной территории от [●] № [●] информирует АО «ДОМ.РФ» о выполнении обязательств по строительству объектов недвижимого имущества

1 очередь строительства (в соответствии с Графиком мероприятий): • Реквизиты* получения положительного заключения экспертизы проектной документации • Реквизиты*утверждения проектной документации Застройщиком			
Кадастровый номер Образованного участка, на котором подлежит строительству/ расположен объект	Объект недвижимого имущества, подлежащий строительству на Образованном участке	Реквизиты* выдачи разрешения на строительство	Реквизиты* выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию
	[●]	[●]	[●]
	[●]	[●]	[●]
2 очередь строительства (в соответствии с Графиком мероприятий): • Реквизиты* получения положительного заключения экспертизы проектной документации • Реквизиты*утверждения проектной документации Застройщиком			
Кадастровый номер Образованного участка, на котором подлежит строительству/ расположен объект	Объект недвижимого имущества, подлежащий строительству на Образованном участке	Реквизиты* выдачи разрешения на строительство	Реквизиты* выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию
	[●]	[●]	[●]
	[●]	[●]	[●]

* - Реквизиты документа включают в себя его дату выдачи, номер, кем выдан и на какой срок (при наличии), а также информацию о вносимых изменениях в документы.

Комментарии: [указать]

Приложения:

1. Материалы фотофиксации (фото всех Образованных участков и объектов недвижимого имущества, на них расположенных с указанием кадастрового номера Образованных участков).

_____

(Наименование застройщика, Должность, Ф.И.О., подпись) М.П.

Приложение № 6
к Договору о комплексном развитии незастроенной территории
от [●] № [●]

Копия соглашения от [●] № [●] о порядке реализации решения Правительственной комиссии по развитию жилищного строительства и оценке эффективности использования земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации.

Приложение № 7

к Договору о комплексном развитии незастроенной территории
от [●] № [●]

Перечень объектов недвижимого *[и другого]* имущества, подлежащих сносу *[/демонтажу]*, силами и за счет средств Застройщика, расположенных в границах территории, подлежащей комплексному развитию[10]

[10] Указать земельные участки с привязкой к отдельным объектам.