Департамент имущественных и земельных отношений администрации города Нефтеюганска доводит сведения до юридических лиц и индивидуальных предпринимателей о проведении аукциона, открытого по составу участников, с открытой формой подачи предложений, по продаже права на заключение договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории, расположенного по адресу: город Нефтеюганск, микрорайон 10а:

1. Организатор аукциона: Департамент имущественных и земельных отношений администрации города Нефтеюганска 628300, г.Нефтеюганск, 5 мкр. 6 дом, помещение 73, кабинет 10, 11, электронная почта: [diizo.ugansk@mail.ru](mailto:diizo.ugansk@mail.ru), контактный тел. (3463) 23 10 61, 23 76 63.

2. Департамент имущественных и земельных отношений администрации города Нефтеюганска (организатор аукциона) На основании постановления администрации города Нефтеюганска от 28.03.2016 № 270-п «О проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка для комплексного освоение территории», в соответствии с статьёй 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации, статьёй 46.4. Градостроительного кодекса Российской Федерации,

приказом департамента имущественных и земельных отношений администрации города Нефтеюганска от 28.03.2016 № 166-п «О проведении аукциона и определении существенных условий проведения аукциона, открытого по составу участников, с открытой формой подачи предложений, по продаже права на заключение договора аренды земельного участка под комплексного освоение территории 10а микрорайона г.Нефтеюганска, в целях многоэтажного жилищного строительства», сообщает о проведении 20.05.2016 в 10 часов 00 минут аукциона, открытого по составу участников, с открытой формой подачи предложений, по продаже права на заключение договора аренды земельного участка для комплексного освоение территории.

3. Место, дата и время проведения аукциона: 20.05.2016 в 10 часов 00 минут в большом зале совещаний администрации города Нефтеюганска по адресу: город Нефтеюганск, 2 микрорайон, 25 дом, 4 этаж, начало регистрации участников аукциона – 09 часов 30 минут.

Порядок проведения аукциона:

1) аукцион ведет аукционист;

2) аукцион начинается с оглашения аукционистом наименования, основных характеристик и начальной цены земельного участка, "шага аукциона" и порядка проведения аукциона.

"Шаг аукциона" устанавливается в размере от 1 до 5 процентов начальной цены земельного участка и не изменяется в течение всего аукциона;

3) участникам аукциона выдаются пронумерованные карточки, которые они поднимают после оглашения аукционистом начальной цены и каждой очередной цены в случае, если готовы купить земельный участок в соответствии с этой ценой;

4) каждую последующую цену аукционист назначает путём увеличения текущей цены на "шаг аукциона". После объявления очередной цены аукционист называет номер карточки участника аукциона, который первым поднял карточку, и указывает на этого участника аукциона. Затем аукционист объявляет следующую цену в соответствии с "шагом аукциона";

5) при отсутствии участников аукциона, готовых купить земельный участок в соответствии с названной аукционистом ценой, аукционист повторяет эту цену 3 раза.

Если после троекратного объявления очередной цены ни один из участников аукциона не поднял карточку, аукцион завершается. Победителем аукциона признается тот участник аукциона, номер карточки которого был назван аукционистом последним;

6) 6) по завершении аукциона, аукционист объявляет победителя аукциона, называет цену земельного участка и номер карточки победителя аукциона.

7) Аукцион завершается оформлением протокола, который подписывается комиссией по проведению аукциона, аукционистом, победителем аукциона в день проведения аукциона..

4. Предмет Аукциона:

ЛОТ № 1: Продажа права на заключение договора аренды земельного участка под комплексное освоение территории (под комплексного освоение территории 10а микрорайона г.Нефтеюганска, в целях многоэтажного жилищного строительства) расположенного по адресу: город Нефтеюганск, микрорайон10а:

Кадастровый номер земельного участка: 86:20:0000035:552

Площадь земельного участка – 7,6931 га.

Наличие обременений, ограничений использования – нет

5. Начальная цена предмета аукциона: размер первого арендного платежа за земельный участок для комплексного освоение территории составляет – 4 556 445 (четыре миллиона пятьсот пятьдесят шесть тысяч четыреста сорок пять) руб. 14 копеек.

**«Шаг аукциона»** – 136 693 (сто тридцать шесть тысяч шестьсот девяносто три) руб. 00 копеек.

**Размер задатка** – 911 289 (девятьсот одиннадцать тысяч двести восемьдесят девять) руб. 3 копейки.

**Срок заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории – 5 лет.**

Победитель аукциона единовременно перечисляет первый арендный платеж за земельный участок, установленный в соответствии с Протоколом о результатах аукциона, в течении 10 рабочих дней с момента подписания договора аренды земельного участка на расчётный счёт № 40101810900000010001 в РКЦ Ханты-Мансийск г.Ханты-Мансийска, БИК 047162000, ОКТМО 71874000, получатель УФК по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре (Департамент имущественных и земельных отношений администрации города Нефтеюганска), ИНН 8604029014, КПП 860401001, КБК 070 1 11 05012 04 0000 120.

Невнесение победителем аукциона первого арендного платежа за земельный участок в установленные сроки считается отказом победителя аукциона от заключения договора аренды.

**6. Размер годовой арендной платы за земельный участок**, для комплексного освоения территории до подачи заявления о применении коэффициента строительства составляет: **1 909 488 (один миллион девятьсот девять тысяч четыреста восемьдесят восемь) рублей 96** **копеек,** ежеквартально - 477 372 руб., 24 копейки.

После подачи заявления о применении коэффициента строительства:

1-й год строительства: **190 948 (сто девяносто тысяч девятьсот сорок восемь) рублей 90 копеек**, ежеквартально - 47 737 руб., 22 копейки.

2-й год строительства: **954 744 (девятьсот пятьдесят четыре тысячи семьсот сорок четыре) рубля 48 копеек,** ежеквартально - 238 686 руб., 12 копеек и последующие годы строительства в пределах срока действия полученного разрешения на строительство.

При превышении нормативного срока строительства, указанного в разрешении на строительство, в том числе в случае продления срока действия разрешения на строительство, размер годовой арендной платы за земельный участок составляет **3 818 977 (три миллиона восемьсот восемьнадцать тысяч девятьсот семьдесят семь) рублей** **44 копейки,** ежеквартально - 954 744 руб. 48 копеек, в том числе все последующие годы строительства.

Размер арендной платы за земельный участок может пересматриваться в случае изменения нормативно-правовых актов Российской Федерации, Ханты- Мансийского автономного округа-Югры, муниципального образования город Нефтеюганск, определяющих исчисление арендной платы за земельный участок, порядок и условия её внесения.

Арендная плата в новом размере уплачивается с первого числа первого месяца квартала, следующего за кварталом, в котором произошли такие изменения.

Ежегодно, но не ранее чем через год после заключения договора, арендная плата изменяется в одностороннем порядке Арендодателем на размер уровня инфляции, установленного в федеральном законе о федеральном бюджете на очередной финансовый год и плановый период, который применяется ежегодно по состоянию на начало очередного финансового года.

При заключении договора, в соответствии с которым арендная плата рассчитана на основании кадастровой стоимости земельного участка, арендная плата подлежит перерасчету по состоянию на 1 января года, следующего за годом, в котором произошло изменение кадастровой стоимости. В этом случае индексация арендной платы с учетом размера уровня инфляции, не проводится.

**7. Способом обеспечения обязательств** на срок заключения договора аренды земельного участка под комплексное освоение в целях жилищного строительства является банковская гарантия в размере **1 000 000 (один миллион) рублей**, на срок исполнения обязательств по договору аренды **5 лет.**

**8. Подготовить проект планировки территории и проект межевания** территории в соответствии с градостроительными регламентами, утвержденными в составе Правил землепользования и застройки города Нефтеюганска и местными нормативами градостроительного проектирования. Проект планировки и проект межевания выполнить в программе Maplnfo в системе координат МСК-86 в проекции - план-схема.

Максимальные сроки подготовки **- 1 год 3 месяца.**

**9. Предоставить благоустроенные жилые помещения** гражданам-нанимателям/владельцам 67 строений приспособленных для проживания, расположенных в границах земельного участка, кадастровый номер 86:20:0000035:552, расположенного по адресу г. Нефтеюганск, микрорайон 10а, общей площадью не менее общей площади занимаемого строения, приспособленного для проживания.

Максимальный срок - **5 лет** со дня подписания договора.

**9. Осуществить в границах участка, образованных участков** мероприятия по благоустройству, в том числе по озеленению, в сроки установленные графиком осуществления мероприятий по освоению территории, содержащимся в дополнительном соглашении к договору, заключенному Сторонами.

**10. Осуществить образование земельных участков** из земельного участка, в отношении которого заключен договор о комплексном освоении территории, в соответствии с утвержденным проектом межевания территории.

Осуществить образование земельных участков и постановку на кадастровый учет под объекты социальной инфраструктуры (Общеобразовательная школа, детский сад) в соответствии с утвержденным проектом планировки территории, а так же передать документацию по земельному участку под объекты социальной инфраструктуры в орган местного самоуправления.

**11. Осуществить строительство объектов коммунальной, транспортной** инфраструктуры в соответствии с проектом планировки территории и безвозмездную передачу таких объектов в собственность муниципального образования город Нефтеюганск.

Максимальный срок - **5 лет** со дня подписания договора.

**12.** **Осуществить строительство объектов капитального строительства** наряду с объектами коммунальной, транспортной инфраструктуры в соответствии с утверждённым проектом планировки территории, включая ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства, в сроки, установленные графиком осуществления каждого мероприятия по освоению территории, содержащиеся в дополнительном соглашении к договору, заключенному сторонами.

Привлечение третьих лиц к строительству объектов капитального строительства наряду с объектами коммунальной, транспортной инфраструктуры, в том числе привлечение денежных средств граждан в рамках участия в долевом строительстве, не влечёт перехода к ним прав и обязанностей Застройщика по Договору, за исключением случаев передачи Застройщиком прав и обязанностей по Договору в установленном законодательством порядке.

Допускается отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции капитального строительства, в порядке предусмотренном статьёй 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Максимальный срок - 5 лет со дня подписания договора.

**13. В течение одного месяца** со дня утверждения документации по планировке Территории подготовить и представить в органы местного самоуправления проект графика осуществления мероприятий по освоению Территории в целях заключения Сторонами дополнительного соглашения к Договору, содержащее указанный график осуществления мероприятий по освоению Территории (в том числе строительство и ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства) в отношении каждого мероприятия с указанием сроков начала и окончания проведения соответствующих работ.

**14. В течение трёх месяцев** со дня утверждения документации по планировке Территории заключить дополнительное соглашение к Договору, содержащее график осуществления мероприятий по освоению Территории (в том числе строительство и ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства) в отношении каждого мероприятия с указанием сроков начала и окончания проведения соответствующих работ.

**15.В случае если при реализации договора** о комплексном освоении территории возникнет необходимость в изъятии земельных участков и расположенных на них объектов недвижимого имущества для муниципальных нужд, застройщик обязуется оплатить возмещение за изымаемые земельные участки и расположенные на них объекты недвижимого имущества в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

Для участия в аукционе претенденты представляют следующие документы в соответствии со статьёй 39.12 Земельного кодекса РФ.

- заявка на участие в аукционе – Приложение № 1;

- платёжный документ с отметкой банка плательщика об исполнении.

В случае подачи заявки представителем претендента предъявляется нотариально заверенная доверенность.

Один претендент имеет право подать только одну заявку на участие в аукционе по одному лоту.

Претендент имеет право отозвать принятую организатором аукциона заявку до окончания срока приема заявок, уведомив об этом (в письменной форме) организатора аукциона.

Проект договора аренды – Приложение № 2

Проект договора о комплексном освоении территории – Приложение № 3

16. Заявки на участие в аукционе принимаются с 01.04.2016 по 16.05.2016 с 10 часов 00 минут до 16 часов 00 минут по адресу: город Нефтеюганск, 5 микрорайон, 6 дом, помещение № 73, кабинет № 10, 11.

17. Заседание комиссии по определению участников аукциона состоится 17.05.2016 в 10 часов 00 минут по адресу: г.Нефтеюганск, 2 микрорайон, дом 25, здание городской администрации, 2 этаж, малый зал совещаний.

Заявители, признанные участниками аукциона и заявители, не допущенные к участию в аукционе, уведомляются о принятом решении после оформления протокола об итогах рассмотрения заявок на участие в аукционе.

**18. Задаток для участия в аукционе.**

Задаток для участия в аукционе должен поступить на указанные реквизиты: расчётный счёт № 40302810900005000002 в РКЦ Нефтеюганск, г.Нефтеюганск БИК 047173000, ОКТМО 71874000, Департамент финансов администрации города Нефтеюганска (Департамент имущественных и земельных отношений администрации города Нефтеюганска), ИНН 8604029014, КПП 860401001, КБК 070 010 50201 04 0000 510, не позднее 16 часов 00 минут 16.05.2016.

В случае если «Претенденту» отказано в приеме заявки на участие в аукционе, «Организатор аукциона» обязуется возвратить поступивший «Задаток» в течение 3 (трёх) дней с даты окончания приема заявок.

В случае если «Претендент» не допущен к участию в аукционе, «Организатор аукциона» обязуется возвратить «Задаток» в течение 3 (трёх) дней с даты подписания протокола заседания комиссии по определению победителя аукциона на право заключения договора аренды земельного участка.

В случае если «Претендент» участвовал, но не был признан победителем аукциона «Организатор аукциона» обязуется возвратить «Задаток» в течение 3 (трёх) дней с даты утверждения «Организатор аукциона» протокола об итогах аукциона.

В случае отзыва «Претендентом» заявки на участие в аукционе, до признания его участником аукциона «Организатор аукциона» обязуется возвратить «Задаток» в течение 3 (трёх) дней с момента получения «Организатором аукциона» уведомления об отзыве заявки.

Если «Претендент», признанный победителем аукциона, уклоняется (отказывается) от заключения Договора «Задаток», внесённый в счёт обеспечения оплаты стоимости права на заключение договора «Претенденту» не возвращается, что является мерой ответственности применяемой к победителю аукциона.

В случае признания аукциона не состоявшимся «Организатор аукциона» обязуется возвратить «Задаток» в течение 3 (трёх) дней с момента утверждения протокола об итогах аукциона.

Приложение № 1

ПРОДАВЦУ –

В департамент

имущественных

и земельных отношений

администрации

г.Нефтеюганска

ЗАЯВКА НА УЧАСТИЕ В АУКЦИОНЕ

«\_\_\_\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_\_г.

(для юридических лиц: наименование (с указанием организационно-правовой формы), юридический адрес и место нахождения органа управления юридического лица, расчетный счет, ИНН, место получения корреспонденции, контактный телефон;

для индивидуальных предпринимателей: ФИО, паспортные данные, дата выдачи и номер свидетельства о гос.регистрации в качестве индивидуального предпринимателя, сведения о месте нахождения и наименование органа, выдавшего свидетельство, ИНН, постоянное место жительства, место получения корреспонденции, контактный телефон)

именуемый в дальнейшем Претендент в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

(фамилия, имя, отчество, должность)

действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

согласен принять участие в аукционе по продаже права на заключение договора аренды земельного участка расположенного по адресу: г.Нефтеюганск,\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_для комплексного освоения территории обязуюсь:

1)выполнять условия аукциона, содержащиеся в информационном сообщении о проведении аукциона, опубликованном в еженедельной городской газете «Здравствуйте, нефтеюганцы!» от «\_\_\_».\_\_\_\_\_\_\_2016 № \_\_ (\_\_\_\_\_), а также размещенном на официальном сайте органов местного самоуправления города Нефтеюганска [www.admugansk.ru](http://www.admugansk.ru) и на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов – [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru), а также порядка проведения аукциона, установленного в соответствии со статьёй 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации;

2)в случае признания победителем аукциона заключить с Продавцом договор аренды земельного участка, и уплатить Продавцу первый арендный платеж за земельный участок в течение 10 рабочих дней с момента подписания договора аренды земельного участка;

Согласен, с условиями договора аренды земельного участка, опубликованном в информационном сообщении о проведении аукциона, в еженедельной городской газете «Здравствуйте, нефтеюганцы!» от «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_. №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. а также размещенном на официальном сайте органов местного самоуправления города Нефтеюганска [www.admugansk.ru](http://www.admugansk.ru) и на официальный сайт Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов – [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru).

Банковские реквизиты Претендента, для возврата денежных средств:

Расчётный (лицевой) счёт № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Корр.счёт № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

БИК \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

ПРИЛОЖЕНИЯ:

- платёжный документ, подтверждающий перечисление задатка, с отметкой банка плательщика об исполнении;

- в случае подачи заявки представителем претендента предъявляется нотариально удостоверенная доверенность.

Опись документов:

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

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

Подпись претендента (его полномочного представителя)

М.П. (при наличии ) «\_\_\_\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_\_г.

Заявка принята Продавцом:

Час.\_\_\_\_\_\_ мин.\_\_\_\_\_\_ «\_\_\_\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_. за №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Подпись уполномоченного лица Продавца: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Приложение № 2

**Проект**

**Договора аренды земельного участка №** **\_\_\_**

г. Нефтеюганск  «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_г.

**Департамент имущественных и земельных отношений администрации города Нефтеюганска**, именуемый в дальнейшем **“Арендодатель”** в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с одной стороны, и\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем **“Арендатор”**, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны, совместно именуемые **«Стороны»**, на основании протокола о результатах аукциона \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

**1.ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. Арендодатель обязуется предоставить за плату, а Арендатор обязуется принять за плату в аренду земельный участок (далее – Участок), расположенный по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, город Нефтеюганск, микрорайон 10а.

Категория земель Участка - земли населённых пунктов.

Разрешенное использование: под комплексное освоение территории 10а микрорайона в целях многоэтажного жилищного строительства.

Кадастровый номер Участка – 86:20:0000035:552.

Площадь Участка – 76 931 кв.метров.

1.2. Кадастровая стоимость Участка составляет 381 897 792,96 рублей.

1.3. Границы Участка обозначены в прилагаемом к Договору плане земельного участка, являющемся неотъемлемой частью Договора.

1.4. Участок предоставляется Арендатору для осуществления комплексного освоения территории в соответствии с видами разрешённого использования Участка и документацией по планировке территории, которое включает в себя подготовку документации по планировке территории, выполнение работ по обустройству территории посредством строительства объектов капитального строительства наряду с объектами коммунальной, транспортной и социальной инфраструктур.

Приведенное описание целей использования Участка является окончательным. Изменение названных условий использования Участка не допускается.

1.5. Арендодатель подтверждает, что на дату заключения Договора на передаваемый Участок с кадастровым номером 86:20:0000035:552, не зарегистрированы права третьих лиц.

1.6.Участок передается Арендодателем Арендатору на 5 (пять) лет – **с даты подписания Договора по \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.20\_\_\_г**

Настоящий договор подлежит государственной регистрации в Нефтеюганском отделе управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре (управление Росреестра по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре) и вступает в силу с момента государственной регистрации.

**2.ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ**

2.1. «Арендодатель» имеет право:

2.1.1. Осуществлять контроль за использованием Арендатором Участка в соответствии с условиями Договора.

2.1.2. Требовать в судебном порядке досрочного расторжения договора в случаях предусмотренных гражданским законодательством РФ.

2.1.3. Требовать в судебном порядке досрочного расторжения Договора в случаях:

при ненадлежащем использовании земельного участка, а именно при:

использовании земельного участка с грубым нарушением правил рационального использования земли, в том числе если участок используется не в соответствии с его целевым назначением или его использование приводит к значительному ухудшению экологической обстановки;

порче земель;

невыполнения обязанностей по рекультивации земель, обязательных мероприятий по улучшению земель и охране почв;

невыполнения обязанностей по приведению земель в состояние, пригодное для использования по целевому назначению;

неиспользовании земельного участка, предназначенного для жилищного или иного строительства в указанных целях в течение трех лет, если более длительный срок не установлен федеральным законом. В этот период не включается время, необходимое для освоения участка, а также время, в течение которого участок не мог быть использован по целевому назначению из-за стихийных бедствий или ввиду иных обстоятельств, исключающих такое использование.

расторжения договора комплексного освоения территории, заключенного в отношении данного земельного участка или образованных из него земельных участков.

При расторжении договора аренды в соответствии с настоящим пунктом условия передачи строящихся объектов и документации будут определяться дополнительно с учётом условий, содержащихся в Договоре о комплексном освоении территории. При расторжении Договора Стороны обязаны определить судьбу имущества, расположенного на земельном участке (при наличии такого имущества).

2.1.4.В одностороннем порядке отказаться от исполнения договора во внесудебном порядке в случае нарушения сроков осуществления мероприятий по освоению территории(в том числе строительство и ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства) в соответствии с графиками, содержащимися в договоре о комплексном освоении территории, в отношении каждого предусмотренного мероприятия.

В случае одностороннего отказа Арендодателя от исполнения договора Договор считается расторгнутым по истечении 30-ти дней с момента получения Арендатором уведомления об отказе в одностороннем порядке от исполнения Договора.

При одностороннем отказе от исполнения договора аренды в соответствии с настоящим пунктом условия передачи строящихся объектов и документации будут определяться дополнительно с учётом условий, содержащихся в Договоре о комплексном освоении территории. При одностороннем отказе от исполнения Договора Стороны обязаны определить судьбу имущества, расположенного на земельном участке (при наличии такого имущества).

2.1.5. На возмещение убытков, причиненных ухудшением качества Участка и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности Арендатора, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

2.1.6. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством.

2.2. Арендодатель обязуется:

2.2.1. Передать Арендатору Участок по акту приема-передачи на срок аренды для осуществления комплексного освоения Участка в течение десяти календарных дней со дня оплаты стоимости права на заключение Договора, но не ранее даты подписания Договора.

2.2.2. Выполнять в полном объёме все условия Договора.

2.2.3. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям Договора и действующему законодательству Российской Федерации.

**3.ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА**

3.1. Арендатор имеет право:

3.1.1. В пределах срока действия Договора передавать Участок в субаренду, свои права и обязанности по Договору третьему лицу, в том числе отдать арендные права земельного участка в залог и внести их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив, а также передавать Участок в субаренду, письменно уведомив Департамент. При этом к новому правообладателю переходят все обязанности по выполнению требований, касающихся комплексного освоения территории.

3.1.2. Требовать в судебном порядке досрочного расторжения Договора в случаях, предусмотренных гражданским законодательством РФ.

**3.2. Арендатор обязан:**

3.2.1. Принять Участок по акту приема-передачи в течение десяти календарных дней со дня оплаты первого арендного платежа за земельный участок, но не ранее даты подписания Договора.

3.2.2. Использовать Участок исключительно в соответствии с его видами разрешенного использования

3.2.3. Выполнять в полном объёме все условия Договора.

3.2.4. Произвести за свой счёт государственную регистрацию настоящего Договора в течение месяца со дня получения Договора в Департаменте имущественных и земельных отношений администрации города Нефтеюганска, а также возможных изменений и дополнений к нему и предоставить экземпляр Договора, дополнительных соглашений к нему в Департамент имущественных и земельных отношений администрации города Нефтеюганска в течение 10 календарных дней с момента государственной регистрации.

3.2.5. Не допускать действий, нарушающих разрешённое использование Участка, а также действий, нарушающих права третьих лиц, в том числе приводящих к ухудшению экологической и санитарной обстановки на земельном участке, смежной и близлежащей территории.

3.2.6. Соблюдать при использовании Участка требования градостроительных регламентов, правила организации благоустройства муниципального образования города Нефтеюганска, утверждённых решением Думы города Нефтеюганска, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов. Не допускать загрязнения, захламления Участка, содержать Участок в надлежащем санитарном состоянии.

3.2.7. Возмещать Арендодателю убытки, включая упущенную выгоду в полном объеме в связи с ухудшением качества Участка и экологической обстановки в результате своей хозяйственной деятельности.

3.2.8. Производить уборку Участка самостоятельно, либо заключить с соответствующими службами договор на уборку и вывоз мусора.

3.2.9. В случае изменения юридического адреса, фактического адреса и иных реквизитов, а также при реорганизации, ликвидации письменно уведомлять Арендодателя в пятидневный срок с момента принятия соответствующего решения.

3.2.10. Обеспечить Арендодателю свободный доступ на земельный участок для осмотра и проверки соблюдения условий Договора, а также уполномоченным органам государственной власти, органам местного самоуправления города Нефтеюганска, в том числе органам государственного и муниципального контроля и надзора, для осуществления их полномочий в пределах компетенции.

3.2.11. Извещать Арендодателя и соответствующие органы государственной власти и местного самоуправления города Нефтеюганска о возникновении аварийной ситуации, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) Участку, а также объектам недвижимости, иному имуществу третьих лиц ущерб, в течение суток с момента наступления такого события и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению нанесения ущерба.

3.2.12. В случаях возникновения аварийных ситуаций на инженерных коммуникациях (тепло-, водо-, газо-, электроснабжения, телефонных линий и т.п.), расположенных под (над) объектом и в границах Участка или в непосредственной близости от него, обеспечить свободный доступ для проведения соответствующих работ.

3.2.13. Обеспечить перечисление денежных средств, указанных **в пункте 4.2 настоящего Договора, в течение 10 рабочих дней** с момента подписания договора.

3.2.14. В десятидневный срок после окончания срока действия договора передать Участок Арендодателю в состоянии и качестве не хуже первоначального по акту приема-передачи.

**4.ОПЛАТА ДОГОВОРА, СРОКИ И ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ОПЛАТЫ**

4.1.Арендатор уплачивает следующие виды платежей:

-первый арендный платеж,

-ежегодную арендную плату.

4.2.Размер первого арендного платежа за земельный участок в соответствии с протоколом №\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_20\_\_\_г. составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей.

4.3.Перечисленный Арендатором задаток для участия в аукционе в сумме \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ засчитывается в счет платы первого арендного платежа.

4.4.Оставшаяся сумма\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ первого арендного платежа перечисляется арендатором на следующие реквизиты счёт № 40101810900000010001 в РКЦ Ханты-Мансийск г.Ханты-Мансийска, БИК 047162000, ОКТМО 71874000, получатель УФК по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре (Департамент имущественных и земельных отношений администрации города Нефтеюганска), ИНН 8604029014, КПП 860401001, КБК 070 1 11 05012 04 0000 120.

4.5. Размер годовой арендной платы за земельный участок, предназначенный для комплексного освоения территории, до подачи заявления о применении коэффициента строительства составляет: **1 909 488 (один миллион девятьсот девять тысяч четыреста восемьдесят восемь) рублей 96** **копеек,** ежеквартально - 477 372 руб., 24 копейки.

После подачи заявления о применении коэффициента строительства:

1-й год строительства: **190 948 (сто девяносто тысяч девятьсот сорок восемь) рублей 90 копеек**, ежеквартально - 47 737 руб., 22 копейки.

2-й год строительства: **954 744 (девятьсот пятьдесят четыре тысячи семьсот сорок четыре) рубля 48 копеек,** ежеквартально - 238 686 руб., 12 копеек и последующие годы строительства в пределах срока действия полученного разрешения на строительство.

При превышении нормативного срока строительства, указанного в разрешении на строительство, в том числе в случае продления срока действия разрешения на строительство, размер годовой арендной платы за земельный участок составляет **3 818 977 (три миллиона восемьсот восемьнадцать тысяч девятьсот семьдесят семь) рублей** **44 копейки,** ежеквартально - 954 744 руб. 48 копеек, в том числе все последующие годы строительства.

4.6. Арендная плата за использование Участка исчисляется с момента передачи Участка Арендатору по акту приема-передачи и перечисляется Арендатором поквартально не позднее 10-го числа первого месяца оплачиваемого календарного квартала. Оплата по договору аренды за 4 квартал перечисляется Арендатором в срок не позднее 25 декабря текущего года.

4.7. Размер арендной платы за земельный участок может пересматриваться в случае изменения нормативно-правовых актов Российской Федерации, Ханты-Мансийского автономного округа-Югры, муниципального образования город Нефтеюганск, определяющих исчисление арендной платы за земельный участок, порядок и условия её внесения. При этом заключение дополнительного соглашения к Договору не требуется.

Арендная плата в новом размере уплачивается с первого числа первого месяца квартала, следующего за кварталом, в котором произошли такие изменения.

Ежегодно, но не ранее чем через год после заключения договора, арендная плата изменяется в одностороннем порядке Арендодателем на размер уровня инфляции, установленного в федеральном законе о федеральном бюджете на очередной финансовый год и плановый период, который применяется ежегодно по состоянию на начало очередного финансового года.

При заключении договора, в соответствии с которым арендная плата рассчитана на основании кадастровой стоимости земельного участка, арендная плата подлежит перерасчету по состоянию на 1 января года, следующего за годом, в котором произошло изменение кадастровой стоимости. В этом случае индексация арендной платы с учетом размера уровня инфляции, не проводится.

4.8. Арендная плата по Договору производится Арендатором путём перечисления на расчётный счёт № 40101810900000010001 в РКЦ Ханты-Мансийск г.Ханты-Мансийска, БИК 047162000, ОКТМО 71874000, получатель УФК по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре (Департамент имущественных и земельных отношений администрации города Нефтеюганска), ИНН 8604029014, КПП 860401001, КБК 070 1 11 05012 04 0000 120.

Датой платежа считается дата поступления денежных средств на счёт Арендодателя.

4.9. Арендатор информирует Арендодателя о производстве платежа путём предоставления платёжного документа в течение трёх календарных дней с момента производства платежа. В платёжном документе обязательно указываются номер и дата Договора.

**5.ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

5.1. В случае нарушения условий Договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и Договором. Привлечение к ответственности не освобождает стороны от исполнения обязательств по Договору.

5.2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения условий Договора Сторона, нарушившая условия Договора, обязана возместить причиненные убытки, включая упущенную выгоду, в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5.3. При нарушении сроков исполнения обязанностей по Договору, Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку в размере 1/150 ключевой ставки Банка России, действующей на день исполнения таких обязанностей, от размера годовой арендной платы за каждый день просрочки.

5.4. В случае передачи Арендатором Участка или арендных прав на Участок третьим лицам без письменного уведомления Арендодателя, Арендатор уплачивает Арендодателю штраф в размере 50% от суммы годовой арендной платы, рассчитанной по ставкам текущего года.

5.5. За просрочку уплаты арендных платежей в сроки, установленные Договором, Арендатор уплачивает Арендодателю пени в размере 1/300 ключевой ставки Банка России за каждый день просрочки от суммы просроченного платежа.

5.6. За несвоевременный возврат Участка Арендатор уплачивает Арендодателю пеню в размере 0,5 % от суммы годовой арендной платы, рассчитанной по ставкам текущего года за каждый день просрочки возврата Участка.

5.7. К существенному нарушению договора, влекущего его досрочное расторжение в судебном порядке, стороны относят:

ненадлежащее использование земельного участка, а именно при:

использовании земельного участка с грубым нарушением правил рационального использования земли, в том числе если участок используется не в соответствии с его целевым назначением или его использование приводит к значительному ухудшению экологической обстановки;

порче земель;

невыполнения обязанностей по рекультивации земель, обязательных мероприятий по улучшению земель и охране почв;

невыполнения обязанностей по приведению земель в состояние, пригодное для использования по целевому назначению;

неиспользование земельного участка, предназначенного для жилищного или иного строительства в указанных целях в течение трех лет, если более длительный срок не установлен федеральным законом. В этот период не включается время, необходимое для освоения участка, а также время, в течение которого участок не мог быть использован по целевому назначению из-за стихийных бедствий или ввиду иных обстоятельств, исключающих такое использование.

расторжения договора комплексного освоения территории, заключенного в отношении данного земельного участка или образованных из него земельных участков.

5.8. К существенному нарушению договора, влекущего в одностороннем порядке отказ от исполнения договора во внесудебном порядке, стороны относят:

-нарушение сроков осуществления мероприятий по освоению территории (в том числе строительство и ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства) в соответствии с графиками, содержащимися в договоре о комплексном освоении территории, в отношении каждого предусмотренного мероприятия.

**6.ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ.**

6.1. В случае досрочного расторжения Договора денежные суммы, выплаченные Арендатором до момента расторжения Договора, возврату Арендатору не подлежат.

6.2. Арендатор до даты заключения Договора обязан предоставить Арендодателю банковскую гарантию в размере **1 000 000** (один миллион)рублей за земельный участок на срок исполнения обязательств по договору аренды: **5 лет** с «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ по «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_.

6.2.1. В случае прекращения банковской гарантии в связи с ликвидацией гаранта, а также невозможностью исполнения банковской гарантии по иным причинам, за которые ни одна из сторон банковской гарантии не отвечает, Арендатор обязан представить Арендодателю новую банковскую гарантию, срок действия которой должен начинаться не позднее дня прекращения действия банковской гарантии. Иные условия новой банковской гарантии должны быть идентичны условиям или лучше условий прекращенной банковской гарантии.

6.2.2. Если банковская гарантия прекращена в связи с совершением Арендатором сделки, влекущей передачу прав и обязанностей по Договору, Арендатор либо покупатель, к которому перешли такие права и обязанности, обязан обеспечить их исполнение новой банковской гарантией на условиях, предусмотренных пунктом 6.2 настоящего Договора, в течение одного месяца с даты государственной регистрации перехода прав и обязанностей по Договору в органе, осуществляющем регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

6.3. Настоящий Договор составлен в трёх экземплярах по одному для каждой из Сторон и для Нефтеюганского отдела управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре (управление Росреестра по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре).

6.4. Все изменения и дополнения к Договору осуществляются на основании письменного соглашения сторон и подлежат обязательной государственной регистрации.

6.5. Договор субаренды земельного участка, а также передача Арендатором своих прав и обязанностей по договору подлежит государственной регистрации в Нефтеюганском отделе управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре (управление Росреестра по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре) и направляется Арендатором Арендодателю в течение 10 календарных дней с момента государственной регистрации.

6.6. Стороны предусматривают возможность использования факсимильного воспроизведения с помощью средств механического или иного копирования.

6.7. Все споры между Сторонами, возникающие по Договору, разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации в Арбитражном суде Ханты-Мансийского автономного округа-Югры.

**7.СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

7.1. Договор считается заключённым и вступает в силу с даты его государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и действует до «\_\_\_».\_\_\_\_\_\_\_\_.20\_\_\_ г.

При этом в соответствии с пунктом 2 статьи 425 Гражданского кодекса Российской Федерации Стороны устанавливают, что условия настоящего Договора о приеме-передаче Участка, начисления арендных платежей за использование Участка и иные связанные с ними условия распространяются на отношения Сторон, возникшие до заключения Договора.

7.2. Договор действует до полного исполнения Сторонами обязательств, возложенных на них Договором.

**8.ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН:**

Приложение № 3

**Проект**

**Договор о комплексном освоении территории**

г. Нефтеюганск «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_г.

**Муниципальное образование город Нефтеюганск** представляемое департаментом имущественных и земельных отношений администрации города Нефтеюганска, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем **«МО в лице ДИиЗО»**, и департаментом градостроительства в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем **«МО в лице ДГС»**, с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», на основании протокола о результатах аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка под комплексное освоение территории, от «\_\_»\_\_\_\_\_\_\_20\_\_\_года № \_\_\_, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1.Предмет Договора

* 1. Настоящий договор заключен с победителем аукциона, состоявшегося в городе Нефтеюганске «\_\_\_\_\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_ года. По настоящему договору Застройщик обязуется в установленные Договором сроки своими силами и за свой счет и (или) с привлечением других лиц и (или) средств других лиц выполнить предусмотренные настоящим договором обязательства по комплексному освоению территории, а «МО в лице ДИиЗО» «МО в лице ДГС» обязуется создать необходимые условия для выполнения этих обязательств Застройщиком.
  2. Комплексное освоение территории осуществляется в границах земельного участка (далее - Участок) со следующими характеристиками:

категория земель: земли населённых пунктов;

вид разрешенного использования: под комплексное освоение территории 10а микрорайона в целях многоэтажного жилищного строительства;

площадь: 76 931 кв.метров;

местоположение: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, город Нефтеюганск, микрорайон 10а;

кадастровый номер: 86:20:0000035:552.

* 1. Условия использования Участка определяются договором аренды земельного участка с кадастровым номером 86:20:0000035:552, заключаемым одновременно с заключением настоящего Договора.
  2. Комплексное освоение Территории включает в себя следующие мероприятия:
* разработка документации по планировке территории в границах Территории (проект планировки, проект межевания);
* выполнение проектно-изыскательских работ, землеустроительных работ;
* образование земельных участков в границах предоставленного Участка в соответствии с утверждённым проектом межевания территории, именуемые в дальнейшем «Образованные участки»;
* строительство в границах Территории объектов, предусмотренных документацией по планировке территории в соответствии с видами разрешенного использования Образованных участков;

-строительство объектов коммунальной, транспортной инфраструктуры в соответствии с документацией по планировке Территории.

**2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ:**

**2.1. «МО в лице ДИиЗО», «МО в лице ДГС» имеет право:**

2.1.1. Осуществлять контроль за использованием Застройщиком Участка в соответствии с условиями настоящего Договора.

2.1.2. Требовать в судебном порядке досрочного расторжения договора в случаях предусмотренных гражданским законодательством РФ.

2.1.3. Требовать в судебном порядке досрочного расторжения Договора в случае нарушения графика освоения данной территории, предусмотренного данным договором.

2.1.4. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством.

**2.2. «МО в лице ДИиЗО», «МО в лице ДГС» обязуется:**

2.2.1. «МО в лице ДГС» обязуется обеспечить рассмотрение проекта планировки территории и проекта межевания. Осуществить проверку подготовленной документации по планировке территории на соответствие требованиям, указанным в части 10 статьи 45 Градостроительного кодекса РФ.

Максимальные сроки - в течение 30 дней со дня поступления такой документации.

2.2.2. «МО в лице ДГС» обязуется обеспечить утверждение проекта планировки территории и проекта межевания.

Максимальный срок выполнения: 10 дней с момента опубликования результата публичных слушаний.

2.2.3. «МО в лице ДГС» обязуется обеспечить в соответствии с программой комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры города Нефтеюганска строительство и (или) реконструкцию объектов коммунальной инфраструктуры за границами земельного участка, в отношении которого заключен договор, необходимых для обеспечения подключения (технологического присоединения) на границе такого земельного участка к объектам коммунальной инфраструктуры, построенным на таком земельном участке. Максимальный срок выполнения: 3 года со дня подписания договора.

2.2.4. «МО в лице ДГС» обязуется обеспечить строительство социальной инфраструктуры (Общеобразовательная школа, детский сад) в соответствии с утвержденным проектом планировки территории. Максимальный срок выполнения: 5 лет со дня подписания договора.

2.2.5. «МО в лице ДИиЗО» «МО в лице ДГС» обязуются в течение 3 месяцев со дня утверждения документации по планировке Территории заключить с Застройщиком дополнительное соглашение к настоящему Договору, содержащее график осуществления мероприятий по освоению Территории (в том числе строительство и ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства) в отношении каждого мероприятия с указанием сроков начала и окончания проведения соответствующих работ.

2.2.6. «МО в лице ДГС» Обеспечить осуществление мероприятий по освоению Территории, включая ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства, в сроки, установленные графиком осуществления каждого мероприятия по освоению территории, содержащиеся в дополнительном соглашении к настоящему договору, заключенному сторонами в соответствии с подпунктами 2.2.5 и 3.2.7 настоящего договора.

2.2.7. «МО в лице ДИиЗО» Принять на условиях, предусмотренных подпунктом 3.2.4 настоящего Договора, в муниципальную собственность объекты коммунальной, транспортной инфраструктуры, построенные в соответствии с условиями договора и введённые в эксплуатацию.

2.2.8. «МО в лице ДИиЗО» «МО в лице ДГС» обязуются не вмешиваться в хозяйственную деятельность Застройщика, если она не противоречит условиям Договора и действующему законодательству Российской Федерации.

**3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА**

**3.1. Застройщик имеет право:**

3.1.1. В пределах срока действия Договора передавать Участок в субаренду, свои права и обязанности по Договору третьему лицу, в том числе отдать арендные права земельного участка в залог и внести их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив, а также передавать Участок, в субаренду предварительно письменно уведомив «МО в лице ДИиЗО». При этом к новому правообладателю переходят все обязанности по выполнению требований, касающихся комплексного освоения территории.

3.1.2. Требовать в судебном порядке досрочного расторжения Договора в случаях, предусмотренных гражданским законодательством.

**3.2. Застройщик обязан:**

3.2.1. Подготовить проект планировки территории и проект межевания территории в соответствии с градостроительными регламентами, утвержденными в составе Правил землепользования и застройки города Нефтеюганска и местными нормативами градостроительного проектирования. Проект планировки и проект межевания выполнить в программе Maplnfo в системе координат МСК-86 в проекции - план-схема. Максимальные сроки подготовки **- 1 год 3 месяца.**

3.2.2. Предоставить благоустроенные жилые помещения гражданам-нанимателям/владельцам 67 строений приспособленных для проживания, расположенных в границах земельного участка, кадастровый номер 86:20:0000035:552, расположенного по адресу г. Нефтеюганск, микрорайон 10а, общей площадью не менее общей площади занимаемого строения, приспособленного для проживания.

Максимальный срок - **5 лет** со дня подписания договора.

3.2.3.Осуществить в границах участка, образованных участков мероприятия по благоустройству, в том числе по озеленению, в сроки установленные графиком осуществления мероприятий по освоению территории, содержащимся в дополнительном соглашении к настоящему договору, заключенному Сторонами в соответствии с пп. 3.2.8, 2.2.5. настоящего договора.

3.2.4.Осуществить образование земельных участков из земельного участка, в отношении которого заключен договор о комплексном освоении территории, в соответствии с утвержденным проектом межевания территории.

Осуществить образование земельных участков и постановку на кадастровый учет под объекты социальной инфраструктуры (Общеобразовательная школа, детский сад) в соответствии с утвержденным проектом планировки территории, а так же передать документацию по земельному участку под объекты социальной инфраструктуры «МО в лице ДИиЗО».

3.2.5. Осуществить строительство объектов коммунальной, транспортной инфраструктуры в соответствии с проектом планировки территории и безвозмездную передачу таких объектов в собственность муниципального образования город Нефтеюганск в срок **3 года** со дня заключения настоящего Договора.

3.2.6. Осуществить строительство объектов капитального строительства наряду с объектами коммунальной, транспортной инфраструктуры в соответствии с утвержденным проектом планировки территории, включая ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства, в сроки, установленные графиком осуществления каждого мероприятия по освоению территории, содержащиеся в дополнительном соглашении к настоящему договору, заключенному сторонами в соответствии с пунктами 2.2.5 и 3.2.8 настоящего договора.

Привлечение третьих лиц к строительству объектов капитального строительства наряду с объектами коммунальной, транспортной инфраструктуры, в том числе привлечение денежных средств граждан в рамках участия в долевом строительстве, не влечёт перехода к ним прав и обязанностей Застройщика по Договору, за исключением случаев передачи Застройщиком прав и обязанностей по Договору в установленном законодательством порядке.

Допускается отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции капитального строительства, в порядке предусмотренном статьёй 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Максимальный срок - **5 лет** со дня подписания договора.

3.2.7. В течение одного месяца со дня утверждения документации по планировке Территории подготовить и представить в «МО в лице ДИиЗО» проект графика осуществления мероприятий по освоению Территории в целях заключения Сторонами дополнительного соглашения к настоящему Договору, содержащее указанный график осуществления мероприятий по освоению Территории (в том числе строительство и ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства) в отношении каждого мероприятия с указанием сроков начала и окончания проведения соответствующих работ.

3.2.8. В течение трёх месяцев со дня утверждения документации по планировке Территории заключить с «МО в лице ДИиЗО» дополнительное соглашение к настоящему Договору, содержащее график осуществления мероприятий по освоению Территории (в том числе строительство и ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства) в отношении каждого мероприятия с указанием сроков начала и окончания проведения соответствующих работ.

3.2.9.В случае если при реализации договора о комплексном освоении территории возникнет необходимость в изъятии земельных участков и расположенных на них объектов недвижимого имущества для муниципальных нужд, застройщик обязуется оплатить возмещение за изымаемые земельные участки и расположенные на них объекты недвижимого имущества в установленном законодательством Российской Федерации порядке

3.2.10. Датой окончания капитального строительства и объектов коммунальной, транспортной инфраструктуры на Участке является дата выдачи в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию последнего из объектов капитального строительства и объектов коммунальной, транспортной инфраструктуры, предусмотренных документацией по планировке территории в границах земельного участка.

3.2.11. До начала строительства в установленном порядке разработать проектно-сметную документацию на объекты строительства и оформить разрешение на строительство в соответствии с градостроительным планом.

3.2.12. Обеспечить безопасность работ по комплексному освоению территории, до начала их осуществления (возвести забор, иное ограждение, препятствующее проникновению третьих лиц на Участок), а также установить на Участке в доступном для общего обозрения месте информационный щит с указанием целей предоставления Участка, номера Договора, реквизитов Застройщика (полное наименование юридического лица (фамилия, имя отчество физического лица, в т.ч. индивидуального предпринимателя), место нахождения юридического лица, Ф.И.О. руководителя, контактный телефон), генерального подрядчика на выполнение строительно-монтажных работ, генерального проектировщика, сроков начала и окончания проведения работ.

3.2.13. Сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на Участке в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3.2.14. Не допускать действий, нарушающих разрешённое использование Участка, а также действий, нарушающих права третьих лиц, в том числе приводящих к ухудшению экологической и санитарной обстановки на земельном участке, смежной и близлежащей территории.

3.2.15. Обеспечить представителям администрации свободный доступ на земельный участок для осмотра и проверки соблюдения условий настоящего Договора, а также уполномоченным органам государственной власти, органам местного самоуправления города Нефтеюганска, в том числе органам государственного и муниципального контроля и надзора, для осуществления их полномочий в пределах компетенции.

3.2.16. Извещать «МО в лице ДИиЗО» «МО в лице ДГС» и соответствующие органы государственной власти и местного самоуправления города Нефтеюганска о возникновении аварийной ситуации, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) Участку, а также объектам недвижимости, иному имуществу третьих лиц ущерб, в течение суток с момента наступления такого события и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению нанесения ущерба.

3.2.17. В случае получения разрешения на ввод в эксплуатацию объектов коммунальной, транспортной инфраструктуры, подлежащих оформлению в собственность муниципального образования города Нефтеюганск, сообщать о готовности к подаче на государственную регистрацию права собственности соответствующих документов не позднее, чем за четырнадцать календарных дней до планируемого дня указанной подачи.

**4. УСЛОВИЯ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ**

4.1 Прием-передача проекта по планировке территории и проекта межевания территории осуществляется сторонами не позднее десяти рабочих дней с момента её утверждения. Акт приема-передачи проекта по планировке территориии проекта межевания территории подписывается «МО в лице ДГС».

4.2. При безвозмездной передаче объектов коммунальной, транспортной инфраструктуры в собственность муниципального образования город Нефтеюганск, акт приема-передачи объектов коммунальной, транспортной инфраструктуры должен быть подписан не позднее 30 рабочих дней с момента ввода объектов в эксплуатацию.

**5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

5.1. В случае нарушений условий Договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и Договором. Привлечение к ответственности не освобождает стороны от исполнения обязательств по Договору.

5.2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения условий Договора Сторона, нарушившая условия Договора, обязана возместить причиненные убытки, включая упущенную выгоду, в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5.3. В случае неисполнения Застройщиком в установленный срок обязательства предусмотренных подпунктами 3.2.1 и 3.2.5 настоящего Договора, Застройщик выплачивает неустойку в размере 1/150 ключевой ставки Банка России, действующей на день исполнения таких обязательств, от размера годовой арендной платы за каждый день просрочки.

5.4. Застройщик, допустивший нарушение обязательств по настоящему Договору, обязан произвести уплату неустойки, предусмотренной п.5.3 настоящего Договора, в течение 10 дней с момента получения письменного требования об этом.

5.5. При не достижении согласия споры подлежат рассмотрению в Арбитражном суде Ханты-Мансийского автономного округа-Югры в соответствии с действующим законодательством и настоящим Договором.

**6 СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

6.1. Настоящий договор вступает в силу со дня подписания и действует в течение 5 лет с момента вступления в силу.

6.2. Договор действует до полного исполнения Сторонами обязательств, возложенных на них Договором.

**7.РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА.**

7.1.Настоящий Договор, может быть, расторгнут по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством Российской Федерации, исключительно по решению суда.

7.2.При досрочном расторжении настоящего Договора также подлежит расторжению договор аренды Участка, указанного в п. 1.4. настоящего Договора.

7.3.При расторжении настоящего Договора Стороны обязаны определить судьбу имущества, расположенного на Участке, Образованных участках (при наличии такого имущества).

**8.ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ.**

8.1. Взимание платы по настоящему Договору Сторонами не предусмотрено.

8.2. Арендная плата за пользование Участком, Образованными участками устанавливается в договорах аренды, заключаемых Сторонами в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации.

8.3. Стоимость неотделимых улучшений Участков, образованных участков, созданные в результате выполнения работ по подготовке Участков, образованных участков для комплексного освоения под объекты коммунальной, транспортной инфраструктуры, в случае досрочного расторжения Договора по требованию «МО в лице ДИиЗО» «МО в лице ДГС» в связи с неисполнением или ненадлежащим исполнением Договора Застройщиком не возмещаются.

8.4.Неотделимые улучшения Участка, созданные в результате выполнения работ по подготовке Участка для его комплексного освоения, поступают в собственность Администрации.

8.5.В случае досрочного расторжения Договора стоимость произведённых в период действия Договора неотделимых улучшений Участка, т.е. подтвержденные расходы, необходимые в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации произведённые Застройщиком по подготовке Участка для его комплексного освоения, подлежат возмещению в следующем порядке: «МО в лице ДИиЗО» проводит аукцион на право заключения договора аренды Участка в целях его комплексного освоения (далее - Аукциона), возмещение осуществляется после перечисления победителем аукциона денежных средств «МО в лице ДИиЗО».

8.6.В случае досрочного расторжения Договора по требованию «МО в лице ДИиЗО» «МО в лице ДГС» в связи с неисполнением (ненадлежащим исполнением) Застройщиком условий Договора Застройщик обязан безвозмездно передать в собственность муниципального образования город Нефтеюганск результаты работ по строительству объектов коммунальной, транспортной инфраструктуры, выполненных к моменту расторжения Договора.

**9.ФОРС-МОЖОРНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА**

9.1.Ни одна из Сторон не несёт ответственности в случае неисполнения, несвоевременного и/или ненадлежащего исполнения ею какого-либо ее обязательства по настоящему Договору, если указанное неисполнение, несвоевременное и/или ненадлежащее исполнение обусловлены исключительно наступлением и/или действием обстоятельств непреодолимой силы (стихийные бедствия, военные действия, акты органов государственной власти и органов местного самоуправления, направленные на невозможность исполнения обстоятельств по настоящему Договору, то есть те обстоятельства, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предупредить разумными действиями) форс-мажорные обстоятельства.

9.2.Сторона, для которой исполнение обязательств по настоящему Договору стало невозможным ввиду наступления форс-мажорных обстоятельств, должна без промедления, но не позднее чем через 3 (три) рабочих дня после наступления форс-мажорных обстоятельств, в письменной форме проинформировать другую Сторону об этих обстоятельствах и об их последствиях (с обратным уведомлением о получении сообщения) и принять все возможные меры с целью максимально ограничить отрицательные последствия, вызванные указанными форс-мажорными обстоятельствами.

9.3.Сторона, для которой создались форс-мажорные обстоятельства, должна без промедления, не позднее чем через 3 (три) рабочих дня, известить в письменной форме другую Сторону, также и о прекращении этих обстоятельств.

9.4.Основанием для подтверждения наступивших обстоятельств непреодолимой силы, являются акты, принятые органами государственной власти и органами местного самоуправления или иной документ Торгово-промышленной палаты территории, где возникли данные обстоятельства.

9.5.Свидетельство, выданное компетентным органом, является достаточным подтверждением наличия и продолжительности непреодолимой силы.

9.6.Ненадлежащее оформленное извещение или несвоевременное извещение Стороной, для которой создалась невозможность исполнения обязательства по настоящему Договору, другой Стороны о наступлении форс-мажорных обстоятельств влечет за собой утрату права ссылаться на эти обстоятельства.

9.7.Освобождение Стороны от ответственности за неисполнение, несвоевременное и/или ненадлежащее исполнение какого-либо обязательства по настоящему Договору не влечет освобождения этой Стороны от ответственности за исполнение иных ее обязательств по настоящему Договору.

**10.ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

10.1.Вопросы, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются действующим законодательством Российской Федерации.

10.2.Любое уведомление, направленное сторонами друг другу по настоящему Договору, должно быть совершено в письменной форме. Уведомление направляется заказным письмом с уведомлением по юридическому адресу стороны либо вручается под роспись представителю.

10.3.В случае изменения адреса или иных реквизитов Стороны обязаны уведомить об этом друг друга в пятидневный срок со дня таких изменений.

10.4.Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один для Застройщика, один для «МО в лице ДИиЗО» один для «МО в лице ДГС».

**11.ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН**

**Департамент: Застройщик:**