Приложение 4
к извещению о проведении Аукциона

ПРОЕКТ ДОГОВОРА О КОМПЛЕКСНОМ РАЗВИТИИ ТЕРРИТОРИИ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ, РАСПОЛОЖЕННОЙ В КИРОВСКОМ РАЙОНЕ ГОРОДА ИРКУТСКА В ГРАНИЦАХ УЛИЦЫ УДАРНИКА ПЛОЩАДЬЮ 0,13 ГА.

«__» _____ 2026 г. № _____ г. Иркутск

На основании протокола от _____ № ____ о результатах аукциона на право заключения договора о комплексном развитии территории, постановления администрации города Иркутска от 17 июня 2026 года № 031-06-503/26 «О принятии решения о комплексном развитии территории жилой застройки, расположенной в Кировском районе города Иркутска в границах улицы Ударника», распоряжения заместителя мэра – председателя комитета по градостроительной политике администрации города Иркутска от 2 октября 2026 года № 944-02-254/26 «О проведении аукциона на право заключения договора о комплексном развитии территории жилой застройки, расположенной в Кировском районе города Иркутска в границах улицы Ударника», администрация города Иркутска, в лице заместителя мэра – председателя комитета по градостроительной политике администрации города Иркутска Харитонова Евгения Аркадьевича, действующего на основании распоряжения администрации города Иркутска от 30 марта 2021 года № 031-10-230/21 «О кадрах», именуемая в дальнейшем «Администрация»,с одной стороны, и _____ в лице _____, действующего на основании _____, именуемый в дальнейшем «Застройщик», с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор, именуемый в дальнейшем «Договор», о нижеследующем:

Договор заключен в соответствии с протоколом от _____ № ____ о результатах аукциона на право заключения договора о комплексном развитии территории жилой застройки, расположенной в Кировском районе города Иркутска в границах улицы Ударника площадью 0,13 га, определенной постановлением администрации города Иркутска от 17 июня 2026 года № 031-06-503/26 «О принятии решения о комплексном развитии территории жилой застройки, расположенной в Кировском районе города Иркутска в границах улицы Ударника», извещение о котором было размещено на официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru.

На дату заключения Договора Администрация и Застройщик обладают всеми необходимыми полномочиями для заключения Договора. Застройщик предоставил Администрации все документы, подтверждающие полномочия лица, подписавшего Договор, соблюдение Застройщиком всех необходимых корпоративных требований и иных требований законодательства для заключения Договора.

При заключении Договора Стороны исходили из следующих обстоятельств, любое изменение которых является существенным по смыслу пункта 1 статьи 451 Гражданского кодекса Российской Федерации:

а) территория, указанная в пункте 1.1 Договора, соответствует требованиям пункта 1 части 1 статьи 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

б) влияющее на возможность исполнения Договора состояние территории, указанной в пункте 1.1 Договора, зафиксировано Сторонами на дату заключения Договора в Приложении 1 к Договору и учитывается в обязательном порядке Сторонами при исполнении обязательств, установленных Договором, даже если это прямо не оговорено соответствующим пунктом Договора;

в) право собственности на созданные Застройщиком в рамках Договора объекты капитального строительства и иные объекты будет принадлежать Застройщику, и Застройщик

вправе распорядиться такими объектами, находящимися в его собственности, по своему усмотрению в соответствии с законодательством, если иное не установлено Договором;

г) при исполнении Договора и после его прекращения Стороны будут действовать добросовестно, учитывая права и законные интересы друг друга, взаимно оказывая необходимое содействие для реализации предмета Договора с учетом указанных в настоящем разделе обстоятельств, а также предоставляя друг другу необходимую информацию в соответствии с пунктом 3 статьи 307 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Застройщик имеет право на возмещение или оплату расходов на выполнение обязательств по созданию либо приобретению жилых помещений для предоставления гражданам, переселяемым из аварийного жилищного фонда, по передаче данных жилых помещений в государственную или муниципальную собственность, по уплате возмещения за изымаемые жилые помещения в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, в целях реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки, в случае наличия многоквартирного дома, признанного аварийным и подлежащим сносу, указанного в Приложении 1 к Договору, в региональной адресной программе по переселению граждан из аварийного жилищного фонда, с учетом требований муниципальных нормативно правовых актов.

Размер указанного возмещения определяется Федеральным законом от 21 июля 2007 года № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства».

1. Предмет Договора

1.1. Предметом Договора является осуществление в установленный Договором срок в соответствии с обязательствами Сторон и порядком их исполнения, указанными в разделах 3 и 4 Договора, мероприятий по комплексному развитию территории жилой застройки, расположенной в Кировском районе города Иркутска в границах улицы Ударника площадью 0,13 га. в границах, которые определены в Приложении 2 к Договору, в соответствии с постановлением администрации города Иркутска от 17 июня 2026 года № 031-06-503/26 «О принятии решения о комплексном развитии территории жилой застройки, расположенной в Кировском районе города Иркутска в границах улицы Ударника».

Местоположение Территории: Российская Федерация, Иркутская область, город Иркутск, Кировский район.

1.2. Объекты капитального строительства, именуемые в дальнейшем «Объекты недвижимости на территории», подлежащие сносу, реконструкции в рамках реализации Договора, расположенные на Территории, определены перечнем, приведенным в Приложении 1 к Договору.

1.3. При выявлении в ходе исполнения Договора иных объектов капитального строительства, расположенных на Территории, кроме указанных в пункте 1.2 Договора, допускается, в соответствии с частью 17 статьи 68 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - ГрК РФ), внесение изменений в Договор после внесения соответствующих изменений в постановление администрации города Иркутска от 17 июня 2026 года № 031-06-503/26 «О принятии решения о комплексном развитии территории жилой застройки, расположенной в Кировском районе города Иркутска в границах улицы Ударника».

2. Цена Договора. Обеспечение исполнения Договора

2.1. Ценой Договора является цена права на заключение Договора в соответствии с пунктом 2.2 Договора.

2.2. Цена права на заключение Договора установлена по результатам аукциона на право заключения Договора в соответствии с протоколом о результатах аукциона от _____ № ____ и составляет _____ рублей.

2.3. Оплата цены Договора с учетом задатка, внесенного Застройщиком в соответствии с абзацем 3 пункта 31 Правил проведения торгов на право заключения договора о комплексном

развитии территории, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 4 мая 2021 года № 701 в размере _____ (_____) рублей, производится Застройщиком не позднее истечения срока, установленного для заключения Договора, на лицевой счет комитета по градостроительной политике администрации города Иркутска (далее – КГСП) по реквизитам указанным в разделе 10 Извещения о проведении Аукциона.

2.4. Днем исполнения обязательств Застройщика по оплате цены Договора считается дата зачисления денежных средств в размере, указанном в пункте 2.2 Договора, по реквизитам, указанным в разделе 10 Договора.

2.5. В случае неисполнения Застройщиком обязательства по оплате цены Договора по истечении срока, указанного в пункте 2.3 настоящего Договора, Договор считается незаключенным, а задаток, указанный в пункте 2.3 настоящего Договора, Застройщику не возвращается.

2.6. Договор заключается после предоставления Застройщиком обеспечения исполнения Договора в размере 30 % (тридцать процентов) цены Договора одним из следующих способов:

перечисление на расчетный счет организатора торгов обеспечительного платежа по реквизитам, указанным в пункте 10.1 раздела 10 извещения № 23000035790000000017 о проведении торгов в форме аукциона № 09/2026 КРТ;

предоставление независимой гарантии, соответствующей требованиям статьи 368 Гражданского кодекса Российской Федерации, частей 1-1.2, 2, 3, 4, 8.2 статьи 45 (за исключением условия о включении в такую независимую гарантию идентификационного кода закупки, при осуществлении которой предоставляется такая независимая гарантия, и применения типовой форм независимой гарантии) Федерального закона от 5 апреля 2013 года № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд», такая независимая гарантия должна в том числе содержать указание на то, что все споры по независимой гарантии подлежат рассмотрению в Арбитражном суде Иркутской области.

3. Основные обязательства Сторон

3.1. Застройщик обязуется своими силами и за свой счет и (или) с привлечением других лиц и (или) средств других лиц в установленный договором срок выполнить следующие обязательства:

3.1.1. Осуществить мероприятия по подготовке Территории к комплексному развитию:

3.1.1.1. Подготовить документацию по планировке территории, учитывая требования пунктов 2, 2.1, 4, 6, 6.1 части 4 статьи 68 ГрК РФ, руководствуясь техническим заданием на подготовку документации по планировке территории, выданным администрацией города Иркутска, в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности, в том числе документами территориального планирования, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования, правилами землепользования и застройки, иными документами, указанными в части 10 статьи 45 ГрК РФ, иной информацией о состоянии Территории, а также с учетом материалов и результатов инженерных изысканий, иных обследований и представить документацию по планировке территории на утверждение Администрации в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, не позднее 12 месяцев со дня подписания Договора.

Документация по планировке территории в том числе должна включать комплексную систему инженерного обеспечения территории, подлежащей комплексному развитию территории в составе материалов по обоснованию проекта планировки территории, а также перечень мероприятий, необходимых для осуществления реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки.

В случае отклонения Администрацией документации, указанной в настоящем подпункте, осуществить ее доработку и представить на рассмотрение в установленном порядке в течение 20 рабочих дней с даты направления замечаний.

3.1.1.2. Подготовить график осуществления Застройщиком мероприятий, необходимых для реализации Договора, с указанием этапов (видов работ) и сроков (далее – график мероприятий) и направить график мероприятий на согласование в Администрацию не позднее 30 дней со дня утверждения документации по планировке территории.

График мероприятий оформляется дополнительным соглашением к Договору в соответствии с пунктом 5.10 Договора.

3.1.1.3. Осуществить в сроки, установленные графиком мероприятий на Территории мероприятия, направленные на обеспечение жилищных и имущественных прав правообладателей объектов недвижимости и приобретение Застройщиком прав на такие объекты, необходимых для выполнения своих обязательств по Договору:

3.1.1.3.1. Создать или приобрести, а также передать в муниципальную собственность благоустроенные жилые помещения для предоставления гражданам, выселяемым из жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма, договорам найма специализированного жилого помещения, в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу, расположенных по адресам:

- г. Иркутск, ул. Ударника, д. 10, кадастровый номер 38:36:000034:2784;
- г. Иркутск, ул. Ударника, д. 10, кадастровый номер 38:36:000034:2278.

Жилые помещения, передаваемые в муниципальную собственность города Иркутска, для предоставления гражданам, выселяемым из жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма, договорам найма специализированного жилого помещения и расположенных на территории, указанной в п. 1.1 настоящего Договора, должны отвечать требованиям, установленным в Положении о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 28 января 2006 года № 47.

3.1.1.3.2. Приобрести у граждан и юридических лиц принадлежащие им на праве собственности объекты недвижимости, находящиеся на Территории, в соответствии с законодательством по цене, согласованной Застройщиком и собственниками таких объектов, в случае достижения между ними соглашения о приобретении Застройщиком такого объекта.

Собственникам жилых помещений, расположенных в многоквартирных домах, включенных в границы Территории, взамен освобождаемых ими жилых помещений предоставляется возмещение, определяемое в соответствии с частью 7 статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ), либо по соглашению с собственником жилого помещения ему может быть предоставлено взамен изымаемого жилого помещения другое жилое помещение с зачетом его стоимости при определении размера возмещения за изымаемое жилое помещение в порядке части 8 статьи 32 ЖК РФ.

3.1.1.3.3. В случае не достижения соглашения о продаже Застройщику в соответствии с действующим законодательством объектов недвижимости с их собственниками (гражданами, юридическими лицами) – обратиться в соответствии с земельным законодательством с ходатайством об изъятии для муниципальных нужд для принятия Администрацией решения об изъятии для муниципальных нужд таких объектов.

3.1.1.3.4. Заключить с собственниками объектов недвижимости на Территории, изымаемых для муниципальных нужд по ходатайству об изъятии для муниципальных нужд, трехсторонние соглашения (с участием Администрации) об изъятии для муниципальных нужд таких объектов в соответствии с законодательством на основании соответствующих решений Администрации.

3.1.1.3.5. Выплатить возмещения, за изымаемые для муниципальных нужд по ходатайству Застройщика, нежилые помещения и иных объекты капитального строительства на территории жилой застройки, гражданам и юридическим лицам, являющимся собственниками таких объектов в соответствии с земельным законодательством и соглашениями об изъятии для муниципальных нужд таких объектов.

3.1.1.3.6. Выплатить возмещение рыночной стоимости права аренды изымаемого земельного участка, находящегося в муниципальной собственности и предоставленного на основании договора аренды земельного участка, подлежащего прекращению, убытки, причиненные изъятием земельного участка, включая убытки, возникающие в связи с невозможностью исполнения правообладателями таких земельных участков обязательств перед третьими лицами, в том числе основанных на заключенных с такими лицами договорах, и упущенную выгоду, которые определяются в соответствии с законодательством.

3.1.1.3.7. В случае вынесения судом решения об изъятии земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости для муниципальных нужд в целях комплексного развития Территории и о предоставлении возмещения в связи с изъятием земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимого имущества перечислить, в течение семи дней со дня вступления решения суда в законную силу, взысканных судом денежных средств в счет такого возмещения на банковский счет, указанный гражданином или юридическим лицом, или на депозит нотариуса в случае отсутствия информации о таком банковском счете.

3.1.1.3.8. Осуществить государственную регистрацию прав Застройщика на объекты недвижимости, находящиеся на Территории, приобретенные Застройщиком, в случаях, если такие права или договоры, на основании которых приобретены такие права, подлежат государственной регистрации.

3.1.1.3.9. Осуществить в соответствии с действующим законодательством образование земельных участков в границах Территории, если такое образование земельных участков необходимо для выполнения обязательств застройщика по Договору.

3.1.2. Осуществить мероприятия по комплексному развитию Территории в соответствии с требованиями законодательства, в том числе техническими регламентами, строительными нормами и правилами, другими обязательными градостроительными, санитарными и техническими правилами, документацией по планировке территории, графиком мероприятий.

3.1.3. Расселение и снос многоквартирных домов, расположенных в границах Территории, в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности, в следующий срок:

- г. Иркутск, ул. Ударника, д. 10, кадастровый номер 38:36:000034:2784; г. Иркутск, ул. Ударника, д. 10, кадастровый номер 38:36:000034:2278 не позднее 31 мая 2027 года.

Не позднее 5 рабочих дней, после фактического, расселения в полном объеме, каждого многоквартирного дома, направить в адрес Администрации уведомление, в произвольной форме, о таком расселении.

На сроки расселения многоквартирных домов не влияет условие о сроках утверждения документации по планировке территории.

3.1.4. Осуществить архитектурно-строительное проектирование в целях строительства объектов капитального строительства жилого, общественно-делового, иного назначения, в том числе объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории и необходимых для реализации решения о комплексном развитии территории, в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности.

3.1.5. Не позднее 31 декабря 2028 года осуществить строительство на Территории запроектированных в соответствии с подпунктом 3.1.4. Договора объектов капитального строительства (с указанием перечня данных объектов в соответствии с графиком мероприятий).

3.1.6. Не позднее 31 декабря 2028 года осуществить работы по благоустройству Территории в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности, муниципальными правовыми актами в сфере благоустройства.

3.1.7. Не позднее 30 июня 2029 года обеспечить передачу объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур иных объектов капитального строительства в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории, предназначенных для обеспечения Территории, строительство (создание) 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.

3.2. Администрация обязуется в установленные ниже сроки выполнить следующие обязательства:

3.2.1. Не позднее 20 рабочих дней со дня подписания Договора подготовить и направить Застройщику техническое задание на подготовку документации по планировке территории.

3.2.2. В срок не позднее 30 рабочих дней со дня представления документации по планировке территории Застройщиком, принять решение об утверждении документации по планировке территории, подготовленной Застройщиком в соответствии с подпунктом 3.1.1.1. Договора и соответствующей требованиям законодательства о градостроительной деятельности.

3.2.3. Не позднее 20 рабочих дней со дня представления Застройщиком графика мероприятий, подготовленного в соответствии с подпунктом 3.1.1.2. Договора, согласовать его или вернуть Застройщику на доработку.

3.2.4. Принять в установленном действующим законодательством порядке решения об изъятии для муниципальных нужд земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости в целях обеспечения условий для исполнения Застройщиком своих обязательств, предусмотренных подпунктом 3.1.1.3. Договора, в соответствии с документацией по планировке территории и графиком мероприятий.

3.2.5. Обратиться в суд с иском об изъятии земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости, о прекращении соответствующих прав лиц, являющихся собственниками земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости, в случае, если соглашение, указанное в подпункте 3.1.1.3.4. Договора, не заключено в течение 90 дней со дня, когда лицу, у которого изымаются земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества, предоставлена возможность ознакомиться с проектом такого соглашения.

3.2.6. Обеспечить условия для исполнения Застройщиком обязательств по реализации мероприятий по комплексному развитию Территории в соответствии с документацией по планировке территории и графиком мероприятий путем выполнения следующих обязательств:

3.2.6.1. Предоставить в соответствии с действующим законодательством земельные участки, которые находятся в муниципальной собственности или государственная собственность на которые не разграничена и которые не обременены правами третьих лиц, после выполнения Застройщиком обязательств, предусмотренных подпунктами 3.1.1.1, 3.1.3 Договора, в аренду без проведения торгов в целях строительства объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, иных объектов капитального строительства в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории в сроки, установленные действующим законодательством после направления Застройщиком соответствующего заявления о предоставлении земельных участков.

3.2.6.2. Принять или обеспечить в порядке и сроки, установленные действующим законодательством, необходимые меры в соответствии со своими полномочиями для принятия Администрацией решений, необходимых для выполнения Застройщиком своих обязательств по Договору, в том числе для получения Застройщиком всех требуемых разрешений, согласований для сноса, вывода из эксплуатации, строительства объектов капитального строительства, разрешения на использование земель и земельных участков, получения градостроительных планов земельных участков и разрешения на строительство.

3.2.7. Не позднее 30 рабочих дней со дня получения запроса передать Застройщику имеющиеся у Администрации документы и сведения о состоянии Территории.

4. Порядок исполнения основных обязательств Сторон

4.1. Обязательства Сторон по подготовке и утверждению документации по планировке территории, установленные пунктом 3.1.1.1. Договора, осуществляются в следующем порядке:

4.1.1. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в соответствии с материалами и результатами инженерных изысканий, проводимых на основании постановления

Правительства Российской Федерации от 31 марта 2017 года № 402 «Об утверждении Правил выполнения инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, перечня видов инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, и о внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 19 января 2006 г. № 20».

4.1.2. Подготовленная Застройщиком в соответствии с требованиями и сроком, указанными в подпунктах 3.1.1 и 3.1.1.1. Договора, документация по планировке территории направляется Застройщиком в Администрацию для организации проверки и утверждения.

4.1.3. Администрация в пределах срока, установленного пунктом 3.1.1.1 Договора, обеспечивает проверку, а также утверждение подготовленной Застройщиком документации по планировке территории, при условии ее соответствия требованиям законодательства, документам, информации, указанным в пункте 3.1.1.1. Договора, либо, в случае несоответствия документации по планировке территории таким документам, информации, направляет Застройщику мотивированный отказ от утверждения документации по планировке территории, в том числе полный перечень таких несоответствий, и предложение доработать документацию по планировке территории. Отказ от утверждения документации по планировке территории в иных случаях не допускается.

4.1.4. В случае отказа Администрации от утверждения документации по планировке территории в соответствии с пунктом 4.1.3 Договора Застройщик вносит изменения в документацию по планировке территории в соответствии с перечнем несоответствий, указанных в таком отказе, и в течение 20 рабочих дней с момента получения такого отказа направляет Администрации доработанную документацию по планировке территории для организации проверки и утверждения в соответствии с пунктом 4.1.3 Договора.

4.1.5. В случае несогласия Застройщика с отказом от утверждения документации по планировке территории считается, что между Сторонами возник спор, подлежащий разрешению в соответствии с порядком разрешения споров между Сторонами, установленным разделом 6 Договора.

4.2. Обязательства Сторон по подготовке и согласованию графика мероприятий, установленные пунктами 3.1.1.2. и 3.2.3. Договора, осуществляются в следующем порядке:

4.2.1. Подготовка Графика мероприятий осуществляется Застройщиком с учетом требований законодательства, технологической и административной последовательности осуществления предусмотренных Договором мероприятий, а также обоснованности сроков осуществления отдельных действий, необходимых для реализации таких мероприятий, а также положений, утвержденной документации по планировке территории.

4.2.2. Администрация в срок, установленный пунктом 3.2.3 Договора, обеспечивает проверку, а также согласование подготовленного Застройщиком графика мероприятий при условии соответствия такого графика мероприятий требованиям и условиям, указанным в пункте 4.2.1 Договора, или, в случае несоответствия Графика мероприятий указанным требованиям, условиям, направляет Застройщику мотивированный отказ от согласования графика мероприятий, в том числе полный перечень таких несоответствий, и предложение доработать график мероприятий. Отказ от согласования графика мероприятий в иных случаях не допускается.

4.2.3. В случае отказа от согласования графика мероприятий в соответствии с пунктом 4.2.2 Договора Застройщик вносит изменения в график мероприятий в соответствии с перечнем несоответствий, указанных в таком отказе, и в течение 5 рабочих дней с момента получения такого отказа направляет Администрации доработанный график мероприятий для организации проверки и согласования в соответствии с пунктом 4.2.2 Договора.

4.2.4. В случае несогласия Застройщика с отказом об утверждении графика мероприятий считается, что между Сторонами возник спор, подлежащий разрешению в соответствии с порядком разрешения споров между Сторонами, установленным разделом 6 Договора.

4.3. Обязательства Сторон, установленные пунктами 3.1.1. и 3.2.4 Договора, в отношении мероприятий на Территории, направленных на обеспечение жилищных и имущественных прав

правообладателей Объектов недвижимости на Территории, и на приобретение Застройщиком прав на такие объекты, исполняются в следующем порядке:

4.3.1. Представление ходатайства об изъятии, рассмотрение Администрацией и принятие Решения об изъятии недвижимости осуществляются в порядке, установленном жилищным законодательством и земельным законодательством, с учетом пункта 4.3.2 Договора.

4.3.2. Решение об изъятии недвижимости в соответствии с ходатайством об изъятии принимается в отношении объектов недвижимого имущества, указанных в ходатайстве об изъятии, а в случае, если изымаемые по ходатайству об изъятии помещения находятся в составе дома, иного здания и составляют лишь часть подлежащих изъятию помещений в таком доме, ином здании или по ходатайству об изъятии изымается лишь часть долей в праве общей собственности на земельные участки, то решение об изъятии недвижимости принимается в отношении всех помещений в таком доме, ином здании, всего земельного участка.

4.3.3. Если собственник, подлежащего изъятию на основании решения об изъятии недвижимости, объекта недвижимости на Территории, помещения в нем, земельного участка не заключил в порядке, установленном земельным законодательством, жилищным законодательством, соглашение об изъятии, в том числе по причине несогласия с решением об изъятии недвижимости, Администрация, в случае изъятия объекта недвижимого имущества по ходатайству Застройщика, в срок, установленный частью 9 статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации и частью 9 статьи 56.12 Земельного кодекса Российской Федерации в отношении иных объектов недвижимости на Территории, но не позднее срока, установленного графиком мероприятий, обращается в суд с иском о принудительном изъятии такого жилого помещения.

4.4. Объекты коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур иных объектов капитального строительства в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории, предназначенные для обеспечения Территории, созданные Застройщиком и передаваемые Застройщиком в муниципальную собственность в соответствии с пунктом 3.1.7. Договора, именуемые далее совместно «Передаваемые объекты инфраструктуры», передаются безвозмездно в муниципальную собственность на следующих условиях и в следующем порядке:

4.4.1. Передаваемые объекты инфраструктуры передаются после получения Застройщиком разрешения на ввод таких объектов капитального строительства в эксплуатацию в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности.

4.4.2. Передача Передаваемых объектов инфраструктуры осуществляется по акту приема-передачи.

4.5. Передача Застройщиком в муниципальную собственность объектов благоустройства в соответствии с пунктом 3.1.8. Договора осуществляется безвозмездно по акту приема-передачи.

4.6. В соответствии с гражданским законодательством Застройщиком устанавливается гарантийный срок:

4.6.1. На объекты инфраструктуры, передаваемые Застройщиком на основании пункта 3.1.7. Договора - в течение 3 (трех) лет.

4.6.2. На объекты благоустройства, иные некапитальные строения, сооружения, передаваемые Застройщиком на основании пункта 3.1.7. - в течение 2 (двух) лет.

4.7. В отношении указанного в пункте 4.6 Договора гарантийного срока и правил его действия применяются нормы статей 754 - 757 Гражданского кодекса Российской Федерации.

4.8. В ходе реализации Договора Застройщик вправе запрашивать у Администрации информацию (в том числе в письменной форме), которая необходима Застройщику для исполнения его обязательств по Договору и которой обладают или должны обладать органы местного самоуправления, в состав которых входит Администрация, или организации, подведомственные таким органам, либо иные органы местного самоуправления, государственные органы и подведомственные таким государственным органам или органам местного самоуправления организации, а Администрация обязана предоставить Застройщику запрашиваемую информацию:

4.8.1. В течение 15 рабочих дней с даты получения соответствующего запроса Застройщика в случае, если запрашиваемая информация находится или должна находиться в распоряжении Администрации или организаций, подведомственных ей.

4.8.2. В течение 30 календарных дней с даты получения соответствующего запроса Застройщика в случае, если запрашиваемая информация находится или должна находиться в распоряжении иных органов местного самоуправления, государственных органов и подведомственных таким государственным органам или органам местного самоуправления организаций.

4.9. С целью надлежащего исполнения обязательств Сторон по Договору Стороны обязуются:

4.9.1. Принимать участие по запросу одной Стороны к другой Стороне в переговорах Сторон, в том числе с участием заинтересованных третьих лиц, по вопросам, связанным с исполнением обязательств Сторон по Договору.

4.9.2. Предоставлять, в рамках существующих полномочий, по запросу одной Стороны к другой Стороне необходимые разъяснения (в том числе в письменной форме) в отношении социальных, экономических, финансовых, законодательных, имущественных, правовых, технических, экологических и иных условий, целей и механизмов по вопросам, связанным с исполнением обязательств Сторон по Договору, за исключением вопросов, связанных с незаконным вмешательством в хозяйственную деятельность Сторон.

4.10. Материалы и документы, подготовленные Сторонами в ходе исполнения своих обязательств по Договору, направляются другой Стороне в письменной форме заказным письмом по указанным в разделе 10 Договора адресам Сторон с дублированием в электронной форме по адресам электронной почты Сторон в соответствии с требованиями раздела 8 Договора.

4.11. При исполнении обязательств по Договору Застройщик ежемесячно, не позднее 15 числа месяца следующего за отчетным, предоставляет отчетность, по установленной форме (далее – Отчет), направленной Администрацией в адрес Застройщика после заключения Договора, по осуществлению им мероприятий, предусмотренных Договором.

К Отчету прилагаются документы, подтверждающие исполнение по каждому из исполненных обязательств по Договору.

Также с момента выдачи Застройщику разрешения на строительство по каждому из объектов капитального строительства, Застройщик обязуется предоставлять Администрации, не позднее 15 числа каждого месяца, материалы фотофиксации хода строительства в рамках каждого выданного разрешения.

4.12. В случае, если Договором не установлен порядок исполнения отдельных обязательств Сторон, исполнение таких обязательств осуществляется Сторонами в порядке, предусмотренном действующим законодательством, иными нормативными правовыми актами.

5. Действие Договора. Изменение и прекращение Договора.

5.1. Договор вступает в силу со дня подписания и действует до 31 декабря 2029 года.

5.2. Истечение сроков отдельных обязательств не освобождает Стороны от необходимости исполнения в полном объеме обязательств, предусмотренных Договором, а также от ответственности за их неисполнение или ненадлежащее исполнение.

5.3. Стороны вправе исполнить обязательства до истечения максимального срока исполнения, установленного для данного обязательства.

5.4. Изменение условий Договора, его досрочное расторжение допускается по письменному соглашению Сторон, по решению суда либо в соответствии с частью 17 статьи 68 ГрК РФ.

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

5.6. В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы Сторона, которая в результате наступления указанных обстоятельств не в состоянии исполнить обязательства, взятые на себя по Договору, должна в течение 10 рабочих дней сообщить об этих обстоятельствах другой Стороне в письменной форме.

5.7. С момента наступления обстоятельств непреодолимой силы действие Договора приостанавливается до момента, определяемого Сторонами.

5.8. Сторона, исполнению обязанностей которой препятствовало обстоятельство непреодолимой силы, прилагает все разумные усилия для минимизации неблагоприятных последствий такого обстоятельства и возобновления исполнения обязанностей по Договору.

5.9. В случае возникновения спора в отношении факта наступления обстоятельства непреодолимой силы и (или) его продолжительности подтверждением наступления такого обстоятельства и (или) его продолжительности может являться подтверждение, полученное Стороной от третьих лиц, которые имеют необходимую квалификацию в соответствующей области.

5.10. Все изменения Договора осуществляются путем подписания Сторонами дополнительных соглашений, являющихся неотъемлемой частью Договора и обязательными к исполнению.

5.11. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств, предусмотренных подпунктами 3.1.1.1, 3.1.1.3, 3.1.3, 3.1.5, 3.1.6, 3.1.7 Договора, Администрация вправе в одностороннем порядке отказаться от Договора. При этом право аренды земельного участка, предоставленного для целей комплексного развития территории жилой застройки, подлежит досрочному прекращению путем одностороннего отказа Администрации от договора аренды такого земельного участка.

5.12. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от его исполнения в случае отказа или уклонения Администрации от исполнения обязательств, предусмотренных подпунктами 3.2.2, 3.2.4, 3.2.6.1 Договора.

5.13. Действие Договора прекращается по иным основаниям, предусмотренным гражданским законодательством, исключительно по решению суда.

5.14. В случае одностороннего отказа Администрации от Договора, Администрация вправе требовать от Застройщика возмещения убытков, причиненных неисполнением обязательств Застройщиком, указанных в пункте 5.11 Договора.

5.15. При одностороннем отказе от исполнения Договора Сторона, отказывающаяся от исполнения Договора, направляет другой Стороне заказным письмом уведомление об одностороннем отказе от Договора с указанием причины такого отказа не позднее 1 месяца с момента возникновения обстоятельств, послуживших основанием для такого отказа от Договора.

5.16. Если уведомление направляется Администрацией в случаях, указанных в пункте 5.11, такое уведомление также должно содержать расчет и обоснование убытков Администрации, причиненных неисполнением Застройщиком обязательств, послужившим основанием для одностороннего отказа от Договора, и условия отчуждения объектов незавершенного строительства Застройщика, расположенных на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности и предоставленных Застройщику в аренду без проведения торгов в целях строительства объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур.

5.17. При одностороннем отказе от исполнения Договора в соответствии с пунктом 5.11 Договора Договор считается расторгнутым через 30 календарных дней после направления Стороной соответствующего уведомления другой Стороне.

5.18. В случае несогласия Застройщика со сведениями, указанными в уведомлении в соответствии с пунктом 5.16 Договора, считается, что между Сторонами возник спор, подлежащий разрешению в соответствии с порядком разрешения споров между Сторонами, установленным разделом 6 Договора.

5.19. Отказ Застройщика, заключившего Договор, от его исполнения влечет прекращение права аренды земельного участка, предоставленного ему для целей комплексного развития Территории, а также прекращение субаренды земельного участка в случае предоставления его или

его части в субаренду в соответствии с частью 12 статьи 68 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

5.20. Ни одна из сторон не имеет право передавать свои права и обязанности по Договору третьей стороне, переуступать право требования долга третьему лицу.

5.21. Застройщик не вправе уступать принадлежащее ему право аренды земельного участка (земельных участков), предоставленного для целей комплексного развития Территории.

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

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

5.24. Застройщик вправе передать предоставленный ему для целей комплексного развития Территории земельный участок или его часть в субаренду привлеченному к исполнению Договора в соответствии с частью 12 статьи 68 Градостроительного кодекса Российской Федерации лицу или лицам без согласия арендодателя такого земельного участка на срок, не превышающий срок его аренды.

6. Порядок разрешения споров между Сторонами

6.1. Все споры, разногласия или требования, возникающие из Договора или в связи с ним, рассматриваются в соответствии с законодательством.

6.2. Если Стороны не смогли разрешить Спор в соответствии с досудебным порядком разрешения споров, такие Споры вне зависимости от причины, разрешаются Арбитражным судом Иркутской области.

7. Ответственность Сторон

7.1. В случаях неисполнения или ненадлежащего исполнения Сторонами обязательств, предусмотренных Договором, Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

7.2. В случае просрочки исполнения Застройщиком обязательств, предусмотренных Договором, а также в иных случаях неисполнения или ненадлежащего исполнения Застройщиком обязательств, предусмотренных Договором, Администрация вправе потребовать уплаты неустойки (штрафов, пеней).

Пеня начисляется за каждый день просрочки исполнения Застройщиком обязательств, предусмотренных Договором, начиная со дня, следующего после дня истечения установленного Договором срока исполнения обязательства, и устанавливается в размере одной трехсотой действующей на дату уплаты пени ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации от цены Договора.

Штраф за неисполнение или ненадлежащее исполнение Застройщиком обязательств, предусмотренных разделом 3 Договора, начисляется в размере 50 000 рублей за каждый выявленный такой случай.

8. Информационное взаимодействие Сторон

8.1. Обо всех изменениях в платежных и почтовых реквизитах, иной контактной информации Стороны обязаны незамедлительно извещать друг друга. Действия, произведенные по старым адресам и счетам до поступления уведомлений об их изменениях, засчитываются во исполнение обязательств Сторон по Договору.

8.2. Все уведомления и иные сообщения (включая требования, заявления и отказы), связанные с реализацией Договора, должны совершаться в письменной форме на русском языке. Они считаются совершенными надлежащим образом, если направлены по соответствующему адресу получателя письмом с описью вложения, с курьером или электронной почте (с использованием официального электронного документооборота) или переданы лично под роспись.

8.3. Под официальным электронным документооборотом понимается получение сообщения по электронной почте, его распечатка на бумажном носителе и присвоение ему входящего номера Стороной, получившей соответствующее сообщение.

8.4. В случае, когда Договором прямо предусмотрено направление определенного уведомления или иного сообщения, такое сообщение должно содержать наименование, указанное в Договоре и (или) соответствующее содержанию сообщения. В случае несоблюдения, указанного в настоящем пункте требования направляющая сообщение Сторона несет риск вызванных этим неблагоприятных для нее последствий (включая отказ другой Стороны в рассмотрении такого сообщения до устранения указанных недостатков).

8.5. Любое уведомление или иное сообщение, направляемое в соответствии или в связи с Договором, считается поданным:

8.5.1. При доставке курьерской службой, письмом с описью вложения либо лично - в момент доставки.

8.5.2. При передаче по электронной почте - в момент присвоения ему входящего номера Стороной, получившей соответствующее сообщение.

8.6. Сообщение, поданное в соответствии с пунктом 8.5 Договора, и полученное не в рабочий день либо после окончания рабочего времени в месте получения, считается поданным в момент начала рабочего времени на следующий рабочий день в месте получения.

9. Заключительные положения

9.1. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, из которых два экземпляра передаются Администрации, один экземпляр - Застройщику.

9.2. Перечень Приложений Договора включает:

9.2.1. Приложение 1 (Перечень объектов капитального строительства, расположенных в границах территории, подлежащей комплексному развитию территории жилой застройки) на 1 листе;

9.2.2. Приложение 2 (Схема территории, подлежащей комплексному развитию территории жилой застройки) на 3 листах;

9.3. Приложения к Договору, указанные в пункте 9.2 Договора являются неотъемлемой частью Договора.

10. Реквизиты сторон:

Администрация	Застройщик
Адрес: 664025, город Иркутск, ул. Ленина, д. 14Б	Адрес
Электронный адрес: kgsp@admirk.ru	Электронный адрес
Телефон: (3952) 52-00-65, 52-04-87	
Банковские реквизиты	Банковские реквизиты

Комитет по градостроительной политике администрации города Иркутска
БИК: 012520101
Наименование обслуживающей организации: ОКЦ № 4 СибГУ Банка России//УФК ПО ИРКУТСКОЙ ОБЛАСТИ г Иркутск
Единый казначейский счет 40102810145370000026
УФК по Иркутской области (комитет по градостроительной политике администрации города Иркутска, л/с 04343D04510)
Казначейский счет: 03100643000000013400
ИНН 3808193493
КПП 380801001
ОГРН 1163850052475
ОКТМО 25701000
КБК 90811109044040002120

ИНН
КПП
ОГРН
(иные реквизиты)

_____/Е.А. Харитонов/ (подпись) (инициалы, фамилия)

М.П.

М.П.