Приложение 2

к извещению о проведении аукциона

 на право заключения договора об

 освоении территории в целях строительства

жилья экономического класса

 **ДОГОВОР №\_\_\_\_\_\_\_**

об освоении территории в целях строительства

жилья экономического класса

город Зима от «\_\_\_» 20\_\_г.

Администрация Зиминского городского муниципального образования, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, (далее по тексту – Администрация), с одной стороны, и

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «Лицо, заключившее Договор», в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны (далее совместно – Стороны), в соответствии с протоколом об итогах аукциона на право заключения договора об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса от \_\_№ \_\_\_(далее – протокол об итогах аукциона, копия прилагается), заключили настоящий договор (далее соответственно – Договор, аукцион) о следующем.

**Статья 1. Предмет Договора**

1.1. Администрация обязуется предоставить лицу, заключившему Договор, земельный участок из земель населенных пунктов с кадастровым номером 38:35:010236:686, общей площадью 15388 кв. метров, расположенный по адресу: Иркутская область, город Зима, улица Октябрьская, 28, для его освоения в целях строительства жилья экономического класса  (далее – Участок).

Сведения об Участке указаны в кадастровом паспорте (кадастровой выписке) о земельном участке от \_\_\_№\_\_\_\_\_, выданной филиалом федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Иркутской области (копия прилагается).

1.2. Участок предоставляется лицу, заключившему Договор, для осуществления его освоения в целях строительства в минимально требуемом объеме жилых помещений, технико-экономические показатели и параметры которых соответствуют условиям отнесения этих жилых помещений к жилью экономического класса, установленным приказом Минстроя России от 05.05.2014
№ 223/пр, Постановление Правительства Иркутской области
от 12 января 2015 г. N 2-ПП
"О некоторых вопросах реализации программы "Жилье для российской семьи" в рамках государственной программы Российской Федерации "Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации", а также отдельных положений Градостроительного кодекса Российской Федерации"  (далее – жилье экономического класса), и иного жилищного строительства (далее –освоение Участка).

Освоением Участка является:

– осуществление строительства в минимально требуемом объеме, предусмотренном подпунктом 1.3.1 Договора, жилья экономического класса в соответствии с параметрами разрешенного строительства, указанными в извещении о проведении аукциона, и подлежащего передаче и/или продаже в порядке и в сроки, предусмотренные статьей 3 Договора;

 - обеспечение комплекса мероприятий по благоустройству Участка, в том числе озеленение Участка.

1.3. Основные требования к параметрам и характеристикам планируемого развития территории Участка:

1.3.1.  Минимальный объем общей площади жилых помещений –  10300 кв.метров, не менее 7 (семи) трехэтажных 21-квартирных домов;

1.3.2. Параметры жилых помещений экономического класса в многоквартирном доме должны удовлетворять следующим условиям;

1.3.2.1. минимальная площадь жилых помещений, соответствующих условиям отнесения к жилью экономического класса:

в многоквартирных домах:

однокомнатная квартира - не менее 25 кв.м и не более 45 кв.м; двухкомнатная квартира - не менее 44 кв.м и не более 60 кв.м; трехкомнатная квартира - не менее 56 кв.м и не более 80 кв.м; четырехкомнатная квартира - не менее 70 кв.м и не более 100 кв.м; в индивидуальных жилых домах и жилых домах блокированной застройки - не менее 70 кв.м и не более 150 кв.м.

1.3.2.2. Класс энергосбережения (энергетической эффективности) должен быть не ниже «В+» (повышенный).

1.3.2.3.Должен быть выполнен весь комплекс строительно-монтажных работ со сдачей «под ключ».

1.3.2.4. Обеспеченность объектами социального и коммунально-бытового назначения, инженерно-технического обеспечения и территориальная доступность к таким объектам предусмотрены в соответствии с СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;

1.3.2.5. Условия для полноценной жизнедеятельности инвалидов и иных маломобильных групп населения с учетом требований, установленных законодательством Российской Федерации.

1.3.3. Строительные и отделочные материалы, а также материалы, используемые в строительстве, разрешенные к применению органами и учреждениями государственной санитарно-эпидемиологической службы.

1.3.4. Рациональный расход энергетических ресурсов с учетом требований, установленных нормативными документами в сфере применения требований энергетической эффективности.

1.3.5. Показатели санитарно-эпидемиологических требований не ниже установленных нормативными документами в сфере санитарно-эпидемиологического благополучия населения.

В случае, если в период действия Договора в результате проведенных инженерно-геологических изысканий, определения или расширения санитарно-защитных зон предприятий различных категорий опасности, возникновения условий техногенного характера, а также иных обстоятельств объективного характера, возникнут ограничения по использованию Участка, препятствующие выполнению лицом, заключившим Договор, установленных настоящим пунктом требований, указанные требования могут быть уточнены Администрацией на основе предоставленных лицом, заключившим Договор, обосновывающих документов путем заключения дополнительного соглашения к Договору, что не будет являться изменением условий аукциона.

В случае если в период действия Договора будут установлены иные условия отнесения жилых помещений к жилью экономического класса, лицо, заключившее Договор, обеспечивает осуществление архитектурно-строительного проектирования и строительства жилья экономического класса в соответствии с условиями, указанными в Договоре.

1.4. Администрация подтверждает, что на дату заключения Договора на передаваемый Участок не зарегистрированы права третьих лиц, Участок не заложен, в споре и под арестом не состоит.

**Статья 2. Срок Договора**

2.1. Срок действия настоящего Договора: 5 (пять) лет.

**Статья 3. Порядок и сроки комплексного освоения Участка**

3.1. Освоение Участка осуществляется в следующем порядке и в следующие сроки:

3.1.1. Обеспечение строительства на Участке жилья экономического класса в соответствии с параметрами, указанными в извещении о проведении аукциона и подпункте 1.3.1 Договора со сроком ввода до 30 июня 2017 года.

3.1.2. Освоение Участка путем проведения комплекса мероприятий по благоустройству Участка, в том числе озеленение Участка в срок до 30 июня 2017 года.

Датой окончания жилищного строительства в границах Участка является дата выдачи в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию объектов жилого и (или) иного назначения, предусмотренных документацией по планировке территории в границах Участка.

**Статья 4. Оплата по Договору**

4.1. Взимание платы по настоящему Договору Сторонами не предусмотрено.

**Статья 5. Порядок продажи и передачи жилья экономического класса**

5.1. Лицо, заключившее Договор, обязуется продать указанное в подпункте 1.3.1 Договора минимальное общее количество жилых помещений, построенных или строящихся на Образованных участках и соответствующих условиям отнесения к жилью экономического класса, указанным в пункте 1.3 Договора, гражданам, имеющим право на приобретение жилья экономического класса.

5.2. Граждане, имеющие право на приобретение жилья экономического класса, построенного или строящегося на Участке, и согласившихся приобрести жилье экономического класса на условиях, установленных протоколом об итогах аукциона, вправе обратиться к лицу, заключившему Договор, для заключения договоров купли-продажи жилья экономического класса.

5.3. Максимальная цена договора купли-продажи жилья экономического класса или договора участия в долевом строительстве жилья экономического класса в расчете на один квадратный метр общей площади жилого помещения в целях продажи или передачи такого жилья по данным договорам гражданам, включенным в списки граждан, имеющих право на приобретение жилья экономического класса, построенного или строящегося на Участке, и согласившихся приобрести жилье экономического класса на условиях, установленных протоколом об итогах аукциона, указана в протоколе об итогах аукциона и составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ .

5.4. В случае если граждане, имеющие право на приобретение жилья экономического класса, построенного или строящегося на Участке, и согласившиеся приобрести жилье экономического класса на условиях, установленных протоколом об итогах аукциона, не воспользуются правом на приобретение жилья экономического класса, лицо, заключившее Договор, вправе по истечении 6 месяцев с момента размещения информации в порядке, предусмотренном пунктом 5.5 Договора, продать жилье экономического класса любому лицу без ограничения его цены, указанной в протоколе об итогах аукциона.

5.5. Лицо, заключившее Договор, обязано предоставлять Администрации для размещения на официальном сайте Администрации следующие сведения (с приложением подтверждающих документов):

1) информацию о возникновении у данного лица права привлекать денежные средства на основании договоров участия в долевом строительстве жилья экономического класса с гражданами, имеющими право на приобретение жилья экономического класса, и о цене одного квадратного метра общей площади жилого помещения по указанным договорам, которая не может превышать максимальную цену одного квадратного метра жилья экономического класса;

2) информацию о вводе многоквартирных домов, жилых домов блокированной застройки в эксплуатацию, о цене одного квадратного метра общей площади жилого помещения по указанным договорам, которая не может превышать максимальную цену одного квадратного метра жилья экономического класса.

3) проекты договоров купли-продажи жилья экономического класса, договоров участия в долевом строительстве жилья экономического класса, а также сведения о жилых помещениях, являющихся предметом указанных договоров;

4) информацию о сроке заключения договоров купли-продажи жилья экономического класса, договоров участия в долевом строительстве жилья экономического класса.

**Статья 6. Права и обязанности Сторон**

6.1. Администрация обязуется:

6.1.1. Обеспечить передачу Участка лицу, заключившему Договор. Передача Участка оформляется актом приема-передачи, в соответствии с договором аренды земельного участка.

6.1.2. Соблюдать при проведении проверок законодательство Российской Федерации, а также права и законные интересы лица, заключившего Договор, не требовать от лица, заключившего Договор, представления документов и сведений, не относящихся к предмету проверки.

6.2. Лицо, заключившее Договор, обязуется:

6.2.1. Принять Участок по акту приема-передачи в соответствии с договором аренды земельного участка.

6.2.2. Использовать Участок в соответствии с целями, указанными в пункте 1.2 Договора.

6.2.3. Обеспечить содержание и эксплуатацию (в том числе оказание коммунальных услуг) объектов жилого назначения до передачи их собственникам или организациям, выбранным собственниками для их эксплуатации и обслуживания.

6.2.4. Не допускать действий, нарушающих цели использования Участка, а также действий, нарушающих права третьих лиц, в том числе приводящих к ухудшению экологической и санитарной обстановки на Участке, смежной и близлежащей территории.

6.2.5. Обеспечить (в том числе через лиц, осуществляющих строительство) Администрации (ее представителям) свободный доступ на Участок для осмотра и проверки соблюдения условий Договора (в том числе для установки и обслуживания камер видеонаблюдения), а также уполномоченным органам государственной власти, органам местного самоуправления, в том числе органам государственного и муниципального контроля и надзора, для осуществления их полномочий в пределах компетенции, представлять Администрации (ее представителям) и контролирующим органам документы и информацию, необходимые для проведения проверок.

Участвовать в проводимых Администрацией проверках соответствия выполнения работ и применяемых строительных материалов, а также результатов таких работ установленным пунктом 1.3 Договора требованиям.

6.2.6. Извещать Администрацию и соответствующие органы государственной власти и местного самоуправления 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.

6.2.7. После заключения Договора ежеквартально не позднее 10-го числа первого месяца, следующего за отчетным кварталом, представлять Администрации отчетность об исполнении обязательств по Договору, а также о проведенных мероприятиях по строительному контролю с приложением копий подтверждающих документов.

6.2.8. Осуществить в полном объеме освоение Участка, обеспечение жилищного строительства независимо от привлечения к освоению третьих лиц, за исключением случаев передачи лицом, заключившим Договор, прав и обязанностей по Договору.

6.2.9. Заключить в установленном порядке с организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, договоры о подключении объектов, строительство которых осуществлено, к сетям инженерно-технического обеспечения.

6.2.10. Представлять Администрации копии согласованной и утвержденной в установленном порядке проектной документации объектов капитального строительства, в составе раздела 1 «Пояснительная записка», раздела 3 «Архитектурные решения», раздела 6 «Проект организации строительства объектов капитального строительства», а также по запросу Администрации – иных разделов проектной документации, разработанной на ее основе рабочей документации, результатов инженерных изысканий в течение 10 (десять) дней с даты утверждения проектной документации.

При наличии замечаний Администрации, касающихся обеспечения соблюдения при осуществлении архитектурно-строительного проектирования установленных пунктом 1.3 Договора требований, учесть данные замечания и повторно представить Администрации доработанную и утвержденную в установленном порядке проектную документацию.

6.3. Администрация вправе:

6.3.1. Осуществлять контроль за использованием Участка, и проверку соблюдения условий Договора.

6.3.2. Требовать в судебном порядке досрочного расторжения Договора в случае:

– использования лицом, заключившим Договор, Участка не в соответствии с его целевым назначением (пункт 1.2 Договора);

– использования Участка способами, приводящими к его порче;

– невнесения арендных платежей по заключенным в рамках настоящего Договора договора аренды более двух раз подряд по истечении установленного срока платежа.

6.3.3. Проводить проверки соответствия выполнения работ и применяемых строительных материалов, а также результатов таких работ установленным пунктом 1.3 Договора требованиям в отсутствие лица, заключившего Договор, в случае, если лицо, заключившее Договор, было уведомлено о проведении проверки и не обеспечило присутствие своего уполномоченного представителя.

6.4. Лицо, заключившее Договор, вправе:

6.4.1. С письменного согласия Администрации передать права и обязанности по Договору третьему лицу, соответствующему требованиям, установленным действующим законодательством.

6.4.2. Требовать в судебном порядке досрочного расторжения Договора в случае:

– непредставления Администрацией Участка в пользование лицу, заключившему Договор, либо создания Администрацией препятствий пользованию Участком в соответствии с условиями Договора или назначением Участка;

– наличия у переданного Администрацией Участка недостатков, которые препятствуют пользованию им в соответствии с его целями, указанными в пункте 1.3 Договора, и которые не были оговорены Администрацией при заключении Договора, не были заранее известны лицу, заключившему Договор, и не могли были быть обнаружены лицом, заключившим Договор, во время осмотра Участка при заключении Договора;

– если Участок в силу обстоятельств, за которые лицо, заключившее Договор, не отвечает, окажется в состоянии, непригодном для его использования в соответствии с пунктом 1.3 Договора.

6.4.3. Присутствовать при проведении Администрацией (ее представителями, в том числе экспертными организациями) проверок соответствия выполнения работ и применяемых строительных материалов, а также результатов таких работ установленным пунктом 1.3 Договора требованиям, знакомиться с результатами проверок.

**Статья 7. Способы обеспечения исполнения обязательств**

**лица, заключившего Договор**

7.1. Лицо, заключившее Договор, в день nодnисания Договора обязано предоставить Администрации в качестве обеспечения исполнения обязательств по освоению Участка, безотзывную банковскую гарантию (оригинал). Размер гарантийной суммы должен быть 1500000 (один миллион пятьсот тысяч) рублей.

7.2 4.2. Обеспечение исполнения настоящего Договора действует до полного исполнения лицом, заключившим Договор, своих обязательств по настоящему Договору.

**Статья 8. Ответственность Сторон**

8.1. 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.

**Статья 9. Обстоятельства непреодолимой силы**

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

9.2. 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 трехдневный срок сообщить об этих обстоятельствах другой Стороне в письменной форме.

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

**Статья 10. Срок действия Договора**

10.1. Договор считается заключенным и вступает в силу с даты его подписания.

10.2. Договор действует до полного исполнения Сторонами обязательств, возложенных на них Договором. Об исполнении обязательств по Договору лицо, заключившее Договор, письменно уведомляет Администрацию с приложением подтверждающих документов.

**Статья 11. Расторжение Договора**

11.1. Договор может быть расторгнут:

– по соглашению Сторон;

– по требованию одной из Сторон – в судебном порядке в случаях, установленных законодательством Российской Федерации и Договором.

11.2. При расторжении Договора Стороны обязаны определить судьбу имущества, расположенного на Участке (при наличии такого имущества).

**Статья 12. Изменение условий и приостановление строительства.**

**Консервация объекта**

12.1. Стороны обязаны уведомлять друг друга об обстоятельствах, которые могут повлечь приостановление строительства и консервацию объекта, незамедлительно, но в любом случае не позднее десяти рабочих дней со дня, когда им стало известно об указанных обстоятельствах.

При наличии обстоятельств, определенно свидетельствующих о необходимости приостановления строительства и консервации объекта, Стороны обязуются согласовать порядок, сроки, общий объем и распределение между Сторонами расходов по консервации объекта и оформить согласованные условия консервации объекта дополнительным соглашением к Договору о приостановлении строительства и консервации объекта.

12.2. После осуществления консервации объекта лицо, заключившее Договор, может переуступить права по Договору в части объекта, подвергшегося консервации, либо осуществить государственную регистрацию права собственности на объект, подвергшийся консервации, как на объект незавершенного строительства и осуществить отчуждение объекта незавершенного строительства третьему лицу с обязательством завершения строительства в пределах сроков, установленных настоящим Договором.

12.3. При осуществлении государственной регистрации права собственности на объект незавершенного строительства лицо, заключившее Договор, в течение семи календарных дней со дня получения свидетельства о государственной регистрации права представляет Администрации копию указанного свидетельства и кадастрового паспорта на объект незавершенного строительства.

**Статья 13. Прочие условия**

13.1. В случае изменения адреса или иных реквизитов Стороны обязаны уведомить об этом друг друга не позднее семи календарных дней со дня таких изменений.

13.2. Вопросы, не урегулированные Договором, разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

13.3. Все споры и разногласия, возникающие при исполнении Договора, решаются Сторонами путем переговоров.

13.4. В случае неурегулирования спорных вопросов в досудебном порядке, а также в случае отказа от проведения переговоров, неудовлетворения требований заинтересованной Стороны по существу спор передается на рассмотрение в суд по месту нахождения Администрации.

13.5. Договор составлен и подписан в двух экземплярах, каждый из которых обладает одинаковой юридической силой, по одному для каждой из Сторон.

**Статья 14. Приложения к Договору**

Приложения:

Копия протокола об итогах аукциона

Копия кадастрового паспорта (кадастровой выписки) земельного участка

**Статья 15. Адреса и реквизиты Сторон**

**Администрация: Лицо, заключившее Договор:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| От Администрации |   | От лица, заключившего Договор |
|  |  |  |
|  |  |  |