

Договор № 1
о развитии застроенной территории

Московская область,
Ленинский муниципальный район
пос. Развилка

14 января 2014 г.

Администрация муниципального образования Ленинский муниципальный район Московской области (ИНН 5003015685, КПП 500301001, ОГРН 1025000661421), именуемая в дальнейшем «Администрация района», в лице первого заместителя главы администрации Селезнева Алексея Петровича, действующего на основании Устава Ленинского муниципального района и распоряжения администрации Ленинского муниципального района от 23.12.2013г. №524-р/о «О выполнении отдельных исполнительно-распорядительных полномочий»,

Администрация муниципального образования сельское поселение Развилковское Ленинского муниципального района Московской области (ИНН 5003057639, КПП 500301001, ОГРН 1055011354485), именуемая в дальнейшем «Администрация», в лице главы сельского поселения Развилковское Маркиной Веры Сергеевны, действующей на основании Устава сельского поселения Развилковское, с одной стороны,

и ООО «ИнвестСити» (ИНН 7724743980, КПП 772701001, ОГРН 1107746289606), именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице генерального директора Шполянского Михаила Леонидовича, действующего на основании Устава ООО «Инвест Сити», с другой стороны,

в соответствии со статьей 46.2 Градостроительного кодекса РФ, Муниципальной адресной программой развития застроенной территории части пос.Развилка сельского поселения Развилковское Ленинского муниципального района Московской области в пределах кадастрового квартала №50:21:0050101, утвержденной решением Совета депутатов сельского поселения Развилковское от 28.06.2012 № 2/44 (с изм. от 18.06.2013г. и от 06.09.2013г.), далее – Муниципальная адресная программа, постановлением администрации сельского поселения Развилковское от 14.02.2013 № 34 о/д «О развитии застроенной территории части пос. Развилка сельского поселения Развилковское Ленинского муниципального района Московской области» и постановлением администрации сельского поселения Развилковское от 09.08.2013 г. №192 о/д «О внесении изменений в постановление администрации сельского поселения Развилковское от 14.02.2013 № 34 о/д «О развитии застроенной территории части пос. Развилка сельского поселения Развилковское Ленинского муниципального района Московской области», Расчетными показателями обеспечения подлежащей развитию застроенной территории поселка Развилка сельского поселения Развилковское Ленинского муниципального района объектами социального и коммунально-бытового назначения, объектами инженерной инфраструктуры, утвержденными решением Совета депутатов сельского поселения Развилковское от 28.06.2012 №3/44 (далее – Расчетные показатели), решением Совета депутатов сельского поселения Развилковское от 26.02.2013 № 2/61 «О внесении изменений в Расчетные показатели обеспечения застроенной территории поселка Развилка сельского поселения Развилковское Ленинского муниципального района объектами социального и коммунально-бытового назначения, объектами инженерной инфраструктуры, утвержденные Решением Совета депутатов муниципального образования сельское поселение Развилковское № 3/44 от 28.06.2012 г.», по результатам проведенного открытого аукциона от 26.12.2013 г., на основании протокола об итогах проведения открытого аукциона по извещению № 121113/1062462/01, заключили настоящий договор (далее – «Договор») о нижеследующем.

1. Предмет договора.

1.1. Предметом настоящего Договора является деятельность Сторон по развитию застроенной территории ориентировочной площадью 180500 кв.м, ограниченной с севера Московской кольцевой автомобильной дорогой, с востока - 3-4 кварталом Видновского участкового лесничества и жилой застройкой, с юга - землями неразграниченной государственной собственности, с запада - промзоной пос.Развилка (далее – «Территория»).

Территория обозначена на Схеме расположения застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, утвержденной постановлением администрации сельского поселения Развилковское от 14.02.2013 № 34 о/д «О развитии застроенной территории части пос. Развилка сельского поселения Развилковское Ленинского муниципального района Московской области» (Приложение № 1 к настоящему Договору).

1.2. Перечень многоквартирных домов, расположенных на Территории, подлежащих сносу, определен постановлением администрации сельского поселения Развилковское от 09.08.2013 г. №192 о/д «О внесении изменений в постановление администрации сельского поселения Развилковское от 14.02.2013 № 34 о/д «О развитии застроенной территории части пос. Развилка сельского поселения Развилковское Ленинского муниципального района Московской области» и указан в Приложении № 2 к настоящему Договору.

1.3. Цена права на заключение договора о развитии застроенной территории в соответствии с протоколом об итогах проведения открытого аукциона по извещению № 121113/1062462/01 составляет 42 570 000 рублей.

1.4. Существенными условиями настоящего Договора являются условия, перечисленные в пунктах 1.1, 1.2, 2.1., 2.2, 2.3, 2.5.1, 2.5.2, 2.5.3, 2.7, 3.1, 3.4, 5.1.

2. Обязательства и права Застройщика

Застройщик обязан:

2.1. Подготовить проект планировки застроенной Территории, включая проект межевания застроенной Территории, разработанный в соответствии с утвержденной Муниципальной адресной программой, Расчетными показателями обеспечения подлежащей развитию застроенной территории поселка Развилка сельского поселения Развилковское Ленинского муниципального района объектами социального и коммунально-бытового назначения, объектами инженерной инфраструктуры, Правилами землепользования и застройки части территории сельского поселения Развилковское Ленинского муниципального района, действующими региональными нормативами градостроительного проектирования и другими нормативными документами.

Максимальный срок выполнения данного обязательства: в течение 180 дней со дня получения разрешения на разработку Проекта планировки.

2.2. Создать, либо приобрести, а также передать в муниципальную собственность сельского поселения Развилковское благоустроенные жилые помещения общей площадью не менее 10 778,56 кв.м в многоквартирных домах, расположенных в границах поселка Развилка сельского поселения Развилковское Ленинского муниципального района Московской области, введенных в эксплуатацию не ранее 2005 года, для предоставления гражданам, выселяемым из жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма, договорам коммерческого найма, договорам найма специализированного жилого помещения и расположенных на застроенной Территории, в отношении которой принято решение о развитии.

Под благоустроенными жилыми помещениями понимаются жилые помещения, соответствующие требованиям статьи 89 Жилищного кодекса РФ, а также общим требованиям к благоустроенности жилых помещений, изложенным в Положении о признании помещения жилым помещением, жилого помещения не пригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, утвержденном Постановлением Правительства РФ от 28 января 2006 года № 47.

При переселении граждан, состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, жилые помещения должны быть предоставлены в соответствии с нормами предоставления жилой площади, утвержденной решением Совета депутатов сельского поселения Развилковское от 25.08.2009г. №10/40 «Об установлении учетной нормы и нормы предоставления жилого помещения в муниципальном образовании сельское поселение Развилковское».

Передача благоустроенных жилых помещений в муниципальную собственность осуществляется поэтапно.

Максимальный срок выполнения данного обязательства: 31 декабря 2017 года.

2.2.1. В течение 45 (сорока пяти) дней со дня утверждения в установленном порядке проектной документации каждого жилого дома подписать Протокол распределения помещений в указанном доме.

В Протоколе распределения помещений Стороны определяют жилые помещения подлежащие передаче Администрации в соответствии с пунктом 2.2 Договора, а также (при необходимости) подлежащие передаче лицам, указанным в пункте 2.3 Договора, а также жилые помещения подлежащие передаче Застройщику. При наличии в доме встроенно-пристроенных нежилых помещений Стороны указывают в Протоколе номенклатуру нежилых помещений, подлежащих передаче каждой из Сторон.

Протокол распределения помещений составляется Сторонами в установленном настоящим подпунктом порядке по мере утверждения проектной документации для каждого жилого дома, возведение которого предусмотрено Договором.

Застройщик не вправе отчуждать третьим лицам жилые и нежилые помещения в строящемся жилом доме до подписания Сторонами Протокола распределения помещений в этом доме.

2.3. Уплатить выкупную цену за изымаемые на основании решения органа местного самоуправления, принятого в соответствии с жилищным законодательством Российской Федерации, жилые помещения в многоквартирных домах, указанных в приложении №2 к настоящему Договору, и земельные участки, на которых расположены эти дома (в случае, если права на эти земельные участки оформлены), либо по соглашению с собственниками таких помещений предоставить другие жилые помещения взамен изымаемых в порядке, предусмотренном пунктом 2.2 договора, с зачетом их стоимости в выкупную цену. Выкупная цена жилого помещения, сроки и другие условия выкупа определяются соглашением, заключенным между Застройщиком и собственником изымаемого жилого помещения в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Максимальный срок выполнения данного обязательства: 31 декабря 2017 года.

2.4. Осуществить снос, строительство объектов в границах Территории в соответствии с утвержденным проектом планировки Территории, а именно:

2.4.1. поэтапный снос многоквартирных жилых домов, указанных в приложении №2 к настоящему договору.

Очередность сноса вышеуказанных объектов определяются Застройщиком самостоятельно.

2.4.2. строительство объектов, указанных в утвержденном проекте планировки.

Очередность строительства многоквартирных жилых домов определяется Застройщиком самостоятельно.

Очередность строительства объектов инженерной, социальной и коммунально-бытовой инфраструктур, предусмотренных для обеспечения Территории, определяется Застройщиком по согласованию с Администрацией.

Максимальный срок выполнения данного обязательства: 31 декабря 2020 года.

2.5. Осуществить инженерные изыскания, проектирование, строительство и (или) реконструкцию объектов, в том числе:

2.5.1. построить, реконструировать, модернизировать инженерные сети, необходимые для обеспечения тепло-, водо-, электроснабжением, водоотведением (бытовой канализацией) объектов, предусмотренных к строительству в соответствии с утвержденным проектом планировки.

Максимальный срок выполнения данного обязательства: 31 декабря 2020 года.

2.5.2. обеспечить создание объектов улично-дорожной сети (в т.ч. разворотного круга), игровых, спортивных и прогулочных зон, озелененных территорий общего пользования в объеме, достаточном для формирования благоприятной среды проживания, в пределах действующих градостроительных нормативов.

Максимальный срок выполнения данного обязательства: 31 декабря 2020 года.

2.5.3. строительство закрытой системы сбора и отвода ливневых (дождевых и талых) вод с врезкой в существующую сеть ливневой канализации поселка Развилка.

Максимальный срок выполнения данного обязательства: 31 декабря 2020 года.

2.6. Ежеквартально до 30 числа последнего месяца отчетного квартала представлять Администрации отчет о реализации настоящего Договора.

2.7. В соответствии с протоколом об итогах проведения открытого аукциона от 26 декабря 2013 г. произвести перечисление денежных средств за право заключить договор о развитии застроенной территории, общая сумма которых составляет 42 570 000 (сорок два миллиона пятьсот семьдесят тысяч рублей) руб., на расчетный счет Администрации в порядке, установленном п. 4.2 настоящего договора.

2.8. При проектировании и строительстве всех объектов социальной инфраструктуры предусмотреть возможность беспрепятственного доступа к указанным объектам инвалидов и использования их инвалидами после ввода объектов в эксплуатацию.

2.9. Передать в муниципальную собственность сельского поселения Развилковское объекты социального назначения в соответствии с Расчетными показателями с безвозмездной передачей Администрации технической документации (технические паспорта, технические планы, кадастровые планы) на все передаваемые объекты, в том числе на жилые и нежилые помещения в жилых домах.

2.10. Самостоятельно нести расходы, связанные с переселением нанимателей и собственников освобождаемых жилых помещений при сносе многоквартирных домов.

Застройщик имеет право:

2.11. Приобрести земельный участок (земельные участки), которые находятся в муниципальной собственности или государственная собственность на которые не разграничена и которые не предоставлены в пользование и (или) во владение гражданам и юридическим лицам в границах Территории, по его выбору, в соответствии с поданным заявлением о предоставлении земельного участка (земельных участков) для строительства, в аренду без проведения торгов, при условии выполнения Застройщиком обязательств, предусмотренных п. 2.1., 2.7 настоящего Договора.

2.12. Приобретать права на земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в границах Территории и не подлежащие изъятию для муниципальных нужд, в соответствии с гражданским и земельным законодательством Российской Федерации.

3. Обязательства и права Администрации и Администрации района.

Администрация обязана:

3.1. Утвердить в установленном порядке документацию по планировке Территории, указанную в п.2.1 настоящего Договора, разработанную в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, с учетом действующих соглашений о передаче Ленинскому муниципальному району Московской области отдельных полномочий по решению вопросов местного значения сельского поселения Развилковское.
Максимальный срок выполнения данного обязательства: 90 (девяносто) календарных дней со дня получения Администрацией документов для рассмотрения и утверждения.

3.2. Содействовать Застройщику при получении технических условий на получение мощностей и подключение ко всем иным необходимым инженерным сетям.

3.3. После передачи Застройщиком в муниципальную собственность сельского поселения Развилковское квартир для переселения семей из жилых помещений,

предоставленных по договорам социального найма, коммерческого найма, договорам найма специализированного жилого помещения, расположенных на Территории, содействовать Застройщику в организации переселения граждан из жилых помещений (жилых домов), подлежащих освобождению.

3.4. В случае необходимости, принять в установленном порядке решение об изъятии путем выкупа жилых помещений в многоквартирных домах, указанных в приложении №2 к настоящему Договору, и земельных участков, на которых расположены эти дома (в случае, если права на эти земельные участки оформлены).

Максимальный срок выполнения данного обязательства: 31 июля 2016 года.

3.5. Оказывать Застройщику содействие в реализации настоящего Договора по вопросам, входящим в компетенцию Администрации, в том числе обеспечивать подготовку и своевременное принятие распорядительных документов, необходимых для реализации настоящего Договора.

3.6. В порядке, предусмотренном подпунктом 2.2.1 Договора подписать Протоколы распределения помещений.

Администрация района обязана:

3.7. Предоставить Застройщику после выполнения обязательств, предусмотренных п.2.1., 2.7 настоящего Договора земельный участок (земельные участки), которые находятся в муниципальной собственности или государственная собственность на которые не разграничена и которые не предоставлены в пользование и (или) во владение гражданам и юридическим лицам в границах Территории, в аренду без проведения торгов в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации.

3.8. Не предоставлять в собственность, пользование и (или) во владение гражданам и юридическим лицам земельные участки в границах Территории с момента заключения настоящего Договора.

3.9. В течение 30 дней с момента постановки земельного участка на кадастровый учет утвердить соответствующие акты по передаче прав на него Застройщику.

3.10. Обеспечить своими силами и за свой счет своевременную передачу земельных участков Застройщику, свободных от притязаний третьих лиц (обременений).

Администрация и Администрация района вправе:

3.11. Контролировать соблюдение существенных условий Договора.

3.12. Инициировать внесение необходимых изменений и уточнений в Договор в случае внесения таковых в действующее законодательство, включая муниципальные правовые акты.

3.13. Требовать в судебном порядке исполнения обязательств Застройщиком по Договору.

4. Платежи и расчеты по настоящему договору.

4.1. Средства от проведения аукциона с учетом задатка, перечисленного за участие в аукционе, зачисляются в бюджет сельского поселения Развилковское в размере 100%. Размер, назначение платежей, коды бюджетной классификации определены на дату подписания настоящего договора и подлежат уточнению на дату перечисления платежей.

4.2. Застройщик в соответствии с протоколом об итогах аукциона от 26 декабря 2013 г. производит перечисление денежных средств за право заключить договор о развитии застроенной территории, составляющих 42 570 000 (сорок два миллиона пятьсот семьдесят тысяч) рублей, с учетом внесенного задатка, в следующем порядке:

первый платеж в размере 5 000 000 (пять миллионов) рублей (с учетом внесенного задатка) в течение 10 рабочих дней со дня подписания протокола аукциона,

остаток суммы, определенный как разница между ценой права на заключение договора о развитии застроенной территории, установленной по результатам аукциона, и суммой первого платежа, вносится двумя равными платежами в срок до 31 июля 2014 года и 31 июля 2015 года соответственно.

Средства перечислить на указанный расчетный счет №401 018 106 000 000 101 02
Отделение 1 Московского ГТУ Банка
ИНН 5003057639
КПП 500301001
БИК 044583001
КБК 907 117 05050 10 0000 180
ОКТМО 46628416

Назначение платежа: договор о развитии застроенной территории от 14 января 2014 г. №1.

Получатель: Администрация сельского поселения Развилковское Ленинского муниципального района Московской области.

5. Срок действия договора. Изменение и прекращение действия Договора.

5.1. Срок договора устанавливается с момента его подписания Сторонами и до 31 декабря 2020 года. Истечение срока действия настоящего договора не освобождает Стороны от выполнения принятых на себя обязательств.

5.2. В случае отказа граждан от переселения в благоустроенные жилые помещения, несогласия с решением об изъятии жилого помещения или не достижения соглашения о размере выкупной цены, срок исполнения обязательств, предусмотренных п. 2.2, 2.3 настоящего договора, продлевается на период времени, равный времени производства в судебных органах по судебным делам о выселении граждан из многоквартирных домов, указанных в п. 1.2 настоящего договора.

5.3. Все изменения в настоящий договор, включая изменения в приложения к нему, осуществляются путем подписания Сторонами дополнительных соглашений, являющихся неотъемлемой частью настоящего Договора и обязательных к исполнению.

5.4. Настоящий Договор может быть расторгнут досрочно по соглашению Сторон, а также в случаях, предусмотренных настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

Обязательства считаются прекращенными с момента заключения соглашения Сторон о расторжении договора, если иное не предусмотрено в самом соглашении.

5.5. Администрация района и Администрация в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора в случае:

1) неисполнения Застройщиком обязательств, предусмотренных п. 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5, 2.7 настоящего Договора;

2) в иных случаях, установленных действующим законодательством Российской Федерации.

5.6. Застройщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора в случае:

1) неисполнения Администрацией и Администрацией района обязательств, предусмотренных п. 3.1, 3.4, 3.7 настоящего Договора.

2) в иных случаях, установленных действующим законодательством Российской Федерации.

5.7. В случае одностороннего отказа одной из сторон от исполнения договора, настоящий договор считается расторгнутым в срок, указанный в уведомлении об одностороннем отказе от исполнения договора, но не ранее 30 дней с момента получения другой стороной уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте ценным письмом с уведомлением о вручении и описью вложения, или предоставлено другой стороне нарочно под роспись.

5.8. При расторжении договора в судебном порядке обязательства считаются прекращенными с момента вступления в законную силу решения суда о расторжении договора.

5.9. Нарушение Администрацией и Администрацией района указанных в настоящем договоре сроков влечет увеличение соответствующих сроков исполнения обязательств Застройщиком, включая общий срок договора, на допущенную просрочку.

6. Ответственность сторон.

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств, предусмотренных п.п. 2.4 настоящего Договора и иных обязательств, являющихся существенными условиями Договора и подлежащих выполнению после предоставления земельных участков в соответствии с п.п. 3.7 настоящего Договора, права на земельные участки могут быть прекращены в соответствии с земельным и гражданским законодательством Российской Федерации.

6.2. Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации, действующим на момент заключения настоящего Договора.

7. Форс-мажорные обстоятельства.

7.1. В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор), т.е. чрезвычайных и непреодолимых при данных условиях обстоятельств: наводнения, пожара, землетрясения, эпидемии, военных конфликтов, военных переворотов, террористических актов, гражданских волнений, забастовок, издания нормативно-правовых актов, делающих невозможным выполнение обязательств сторонами по настоящему Договору, или иных обстоятельств вне разумного контроля Сторон – сроки выполнения этих обязательств соразмерно отодвигаются на время действия этих обстоятельств, если они значительно влияют на сроки договора или той его части, которая подлежит выполнению после наступления обстоятельств форс-мажора.

Сторона, ссылающаяся на форс-мажорные обстоятельства, обязана представить для их подтверждения соответствующие документы.

7.2. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по договору, если оно явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы.

7.3. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств, обязана в письменной форме в 10-дневный срок известить другую сторону о наступлении вышеуказанных обстоятельств.

8. Порядок разрешения споров.

8.1. Стороны договорились принимать все меры к разрешению разногласий между ними путем переговоров.

8.2. В случае недостижения соглашения Сторонами споры подлежат рассмотрению в судебном порядке.

8.3. Все вопросы, прямо не оговоренные договором, решаются Сторонами на основании действующего законодательства Российской Федерации и правовых актов органов местного самоуправления.

9. Прочие условия.

9.1. Обо всех изменениях в платежных и почтовых реквизитах Стороны обязаны извещать друг друга в течение 10-ти дней с даты таких изменений.

9.2. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, находящихся у каждой из Сторон и имеющих одинаковую юридическую силу.

10. Приложения к договору

10.1. Неотъемлемой частью настоящего договора являются следующие приложения:

- Схема расположения застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии (приложение № 1).
- Перечень многоквартирных домов, подлежащих сносу (приложение № 2).

11. Юридические адреса, реквизиты и подписи сторон.

Администрация:
142717, Московская область,
Ленинский район,
пос. Развилка, д.38
ИНН 5003057639,
КПП 500301001,
БИК 044583001,
расчетный счет
№40101810600000010102,
Банк Отделение 1
Московского ГТУ Банка
России, г.Москва 705,
ОГРН 1055011354485,
КБК 90711705050100000180,
ОКТМО 46628416

Администрация района:
142700, Московская область,
Ленинский район, г.Видное,
ул.Школьная, д.26а
ИНН 5003015685,
КПП 500301001,
БИК 044583001,
расчетный счет
№40204810200000002213,
Банк Отделение 1
Московского ГТУ банка
России, г.Москва 705,
ОГРН 1025000661421,
ОКПО 04034013,
ОКТМО 46628000,
ОКВЭД 75.11.31

Застройщик:
117216, г.Москва,
ул.Грина, д.1, корп.5
ИНН 7724743980,
КПП 772701001,
БИК 044579378,
расчетный счет
40701810200000015656,
корреспондентский счет
301018108000000000378
в КБ «ОПМ-Банк» (ООО),
ОГРН 1107746289606,
ОКПО 66360792,
ОКАТО 45296569000,
ОКВЭД 65.2

Глава сельского
поселения Развилковское
В.С. Маркина
« 6 » 2014г.



Первый заместитель главы
администрации Ленинского
муниципального района
А.П. Селезнев
« 14 » 2014г.



Генеральный директор
ООО «Инвест Сити»
Шполянский М.Л.
« 14 » января 2014г.



Приложение № 1
к Договору о развитии застроенной
территории

СХЕМА РАСПОЛОЖЕНИЯ ЗАСТРОЕННОЙ ТЕРРИТОРИИ, В ОТНОШЕНИИ
КОТОРОЙ ПРИНЯТО РЕШЕНИЕ О РАЗВИТИИ

п.Развилка



ПЕРЕЧЕНЬ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ,
ПОДЛЕЖАЩИХ СНОСУ

№ п/п	Адрес объекта	Тип здания	Этажность	Год постройки	Площадь,* кв.м.	Планируемые мероприятия	Количество квартир
1	п. Развилка, д.1	жилое	2	1952	514,45	снос	8
2	п. Развилка, д.3	жилое	2	1952	517,25	снос	8
3	п. Развилка, д.4	жилое	2	1952	1367,2	снос	18
4	п. Развилка, д.5	жилое	3	1952	2224,56	снос	27
5	п. Развилка, д.6	жилое	4	1952/ рек.1999г.	1731,7	снос	24
6	п. Развилка, д.8	жилое	3	1958	2082,5	снос	27
7	п. Развилка, д.10	жилое	3	1959	962,1	снос	24
8	п. Развилка, д.11	жилое	3	1959	1493,8	снос	36
ИТОГО:					10778,56		172

*Суммарная площадь квартир для многоквартирных домов.

Прошнуровано, пронумеровано и скреплено
печатью

Р.С. Маркина листа(ов)

Глава сельского
поселения Развилковское

