

**Договор
о развитии застроенной территории**

ПРОЕКТ

г. Пермь

"___" _____ 2013 г.

Управление жилищных отношений администрации города Перми в лице начальника управления Сириной Марии Викторовны действующей на основании Положения об управлении, именуемое в дальнейшем "Администрация", с одной стороны и именуемое в дальнейшем «Застройщик» в лице действующего на основании "Стороны", на основании протокола аукционной комиссии от заключили настоящий договор.

1. Предмет договора

1.1. Застройщик обязуется в установленный договором срок своими силами и за свой счет и (или) с привлечением других лиц, и (или) средств других лиц выполнить обязательства по развитию застроенной территории, а Администрация обязуется создать необходимые условия для выполнения обязательств.

1.2. Место расположения застроенной территории – территория ограниченная улицами **Нижне-Курьинской, Капитанской, Танцорова, юго-западной границей домов по ул. Нижне-Курьинской, 6, ул. Танцорова, 13 в Кировском районе города Перми (квартал № 3105).**

1.3. Площадь застроенной территории: 20660 кв.м.

1.4. Градостроительный регламент в пределах застроенной территории установлен со следующими параметрами:

1.4.1. Вид разрешенного использования в соответствии с Правилами землепользования и застройки города Перми (далее по тексту – Правила).

1.4.2. Предельные параметры разрешенного строительства в соответствии с Правилами и проектом планировки.

1.4.3. Ограничения использования территории – определить проектом планировки.

1.5. Основанием для заключения настоящего договора является протокол аукционной комиссии от _____.

1.6. Перечень адресов объектов капитального строительства, подлежащих сносу, реконструкции, указан в Приложении № 1 к настоящему договору.

1.7. Согласно протоколу аукционной комиссии от _____ цена права на заключение договора составляет _____ рублей.

2. Цена права на заключение договора

2.1. Оплата цены права на заключение настоящего договора осуществляется Застройщиком путем перечисления денежных средств на расчетный счет Администрации в течение 10 банковских дней с момента подписания сторонами настоящего договора по следующим реквизитам: ИНН 5902293393 КПП 590201001 ОГРН 1065902057605 УФК по Пермскому краю (Управление жилищных отношений города Перми), ГРКЦ ГУ Банка России по Пермскому краю БИК 045773001 р/сч № 40101810700000010003.

2.2. В случае расторжения договора, выплаченные Застройщиком суммы в качестве оплаты цены права на заключение договора не возвращаются.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Застройщик обязуется:

3.1.1. Подготовить проект планировки застроенной территории, включая проект межевания застроенной территории, указанной в пункте 1.2 настоящего договора, в соответствии с «Администрация»

«Застройщик»

Градостроительным кодексом Российской Федерации и Местными нормативами градостроительного проектирования в городе Перми, утвержденными постановлением администрации города Перми от 26 декабря 2012 № 104-П, до 31 декабря 2014 года.

3.1.2. Создать либо 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 и расположенных на застроенной территории, в соответствии с действующим жилищным законодательством в количестве, необходимом для полного переселения нанимателей в срок до 31 декабря 2014 года. Размер, характеристики, в том числе площадь жилых помещений, подлежащих передаче в муниципальную собственность, согласовать с администрацией города Перми.

3.1.3. уплатить собственникам выкупную цену за изымаемые на основании решения органа местного самоуправления, принятого в соответствии жилищным законодательством, жилые помещения в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу и расположенных на застроенной территории, земельные участки, находящиеся в собственности. Размер выкупной суммы определяется соглашением с собственником помещения либо по решению суда. Основанием для оплаты является договор об изъятии жилого помещения путем выкупа или вступившее в законную силу решение суда. Оплата по договору производится в течение 10 дней с момента направления такого договора лицу, заключившему договор о развитии застроенной территории. Оплата по исполнению судебного решения производится на расчетный счет, указанный администрацией города Перми, в течение 10 дней с момента направления требования об оплате. Либо в соответствии с пунктом 8 статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации и на основании соглашения с собственником предоставить жилое помещение в собственность в счет оплаты выкупной цены, либо передать в муниципальную собственность жилое помещение для его предоставления собственнику по договору социального найма. Срок исполнения указанных обязательств – до 31 декабря 2014 года, может быть продлен на период рассмотрения исков в суде.

3.1.4. Осуществить строительство на застроенной территории в соответствии с утвержденным проектом планировки территории в течение 3 лет с момента предоставления земельного участка.

3.1.5. Заключить и оплатить договоры на подключение объектов недвижимости к сетям инженерной инфраструктуры в течение 14 месяцев после утверждения проекта планировки территории, включая проект межевания. Осуществить строительство и (или) реконструкцию объектов инженерной, коммунально-бытовой и рекреационной инфраструктур, предназначенных для обеспечения застроенной территории в течение 14 месяцев после утверждения проекта планировки территории, включая проект межевания.

3.2. Администрация обязана:

3.2.1. Утвердить проект планировки застроенной территории, включая проект межевания застроенной территории, указанной в п.3.1.1. в соответствии с градостроительным регламентом и Местными нормативами градостроительного проектирования в городе Перми утвержденными постановлением администрации города Перми от 26 декабря 2012 № 104-П, в течение 3 месяцев после представления застройщиком проекта планировки территории с устраненными замечаниями.

3.2.2. принять в установленном порядке решение об изъятии путем выкупа жилых помещений в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу и расположенных на застроенной территории, а также земельных участков, на которых расположены такие многоквартирные дома, в течение 6 месяцев с момента подписания договора

3.2.3. После выполнения Застройщиком обязательств, предусмотренных п.п. 3.1.1.-3.1.5 договора, предоставить Застройщику без проведения торгов в соответствии с земельным законодательством для строительства в границах застроенной территории, указанной в п.1 настоящего договора, по его выбору бесплатно в собственность или аренду земельные участки, которые находятся в муниципальной собственности или государственной собственности, которые не разграничены и которые не предоставлены в пользование и (или) во владение гражданам и

юридическим лицам, в течение 30 дней с даты представления Застройщиком полного пакета документов, необходимого для принятия решения о предоставлении земельного участка.

4. Срок договора

4.1. Договор вступает в силу с момента подписания.

4.2. Договор действует в течение срока реализации договора до полного исполнения Сторонами обязательств.

4.3. Перенос срока действия договора оформляется дополнительным соглашением, в котором указываются причины переноса и штрафные санкции.

5. Ответственность сторон за неисполнение или ненадлежащее исполнение договора

5.1. Стороны несут ответственность по своим обязательствам в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5.2. При нарушении сроков, предусмотренных п.п. 3.1.1-3.1.5. настоящего договора, более чем на 2 месяца Администрация вправе в одностороннем порядке расторгнуть договор без возмещения Застройщику затрат, понесенных последним во исполнение настоящего договора.

5.3. В случае несоблюдения Застройщиком сроков выполнения реализации договора, Администрация в праве взыскать с него неустойку в размере 0,01% от суммы, уплаченной за право на заключение настоящего договора, за каждый рабочий (банковский) день просрочки.

6. Способы и размер обеспечения исполнения договора

6.1. В целях обеспечения исполнения обязательств Застройщика по настоящему договору Застройщик представляет Администрации банковскую гарантию или передает заказчику в залог денежные средства.

6.2. Договор заключается после предоставления Застройщиком банковской гарантии, выданной банком или иной кредитной организацией, или передачи заказчику в залог денежных средств, в том числе в форме вклада (депозита), в размере обеспечения исполнения договора.

6.3. Обеспечение исполнения настоящего договора представляется на сумму 10 000 000 (десять миллионов) руб.

6.3. В случае продления срока договора Застройщик обязуется переоформить соответствующую банковскую гарантию.

6.4. В случае если по каким-либо причинам обеспечение исполнения обязательств по договору перестало быть действительным, закончилось свое действие или иным образом перестало обеспечивать исполнение застройщиком своих обязательств по договору, застройщик обязан в течение 10 банковских дней представить Администрации города Перми иное (новое) надлежащее обеспечение исполнения на тех же условиях и в том же размере, что указаны в договоре.

7. Порядок прекращения и расторжения договора

7.1. Договор прекращается:

по соглашению Сторон,

по решению арбитражного суда,

при выполнении Сторонами всех обязательств по договору.

7.2. Администрация в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора в случае:

7.2.1. неисполнения Застройщиком или новыми правообладателями земельных участков обязательств, предусмотренных п.п. 3.1.1-3.1.5 и п. 6 настоящего договора;

«Администрация»

«Застройщик»

7.2.2. в иных случаях, установленных федеральным законом или договором.

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

7.3.1. Неисполнения Администрацией обязательств, предусмотренных п.п. 3.2.1-3.2.2 настоящего договора.

7.3.2. В иных случаях, установленных Федеральным Законом.

7.3.3. В случае одностороннего отказа от исполнения настоящего договора и (или) расторжения договора сторона, принявшая такое решение, обязана письменно уведомить другую сторону за 10 (десять) дней до принятия данного решения.

8. Форс-мажор

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему договору, если оно явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств: природных стихийных явлений (землетрясения, наводнения и так далее), действия внешних объективных факторов (военные действия, эпидемии, иные события, не подлежащие разумному контролю Сторон), на время действия этих обстоятельств, если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение настоящего договора.

В случае если Сторона, выполнению обязательств которой препятствуют обстоятельства форс-мажора, не известит другую Сторону о наступлении таких обстоятельств в 10-дневный срок, такая Сторона теряет право ссылаться на указанные обстоятельства как форс-мажорные.

8.2. Если обстоятельства непреодолимой силы длятся более шести месяцев, Сторона вправе отказаться от продолжения договора без уплаты штрафов и (или) неустоек, приняв все возможные меры по проведению взаимных расчетов и уменьшению ущерба, понесенного другой Стороной.

8.3. Обязанность доказывать обстоятельства непреодолимой силы лежит на Стороне, не выполнившей свои обязательства.

9. Разрешение споров

Стороны будут прилагать все усилия к тому, чтобы решать возникающие разногласия и споры, связанные с исполнением настоящего договора, путем взаимных переговоров. В случае если разногласия и споры не могут быть разрешены Сторонами в течение одного месяца путем двусторонних переговоров, каждая из Сторон сохраняет за собой право обращаться в арбитражный суд.

10. Заключительные положения

10.1. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях настоящего договора, а также договоров с третьими лицами, участвующими в реализации договора, будет считаться конфиденциальной и не подлежит разглашению.

Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

10.2. О всех изменениях в платежных и почтовых реквизитах Стороны обязаны немедленно извещать друг друга. Действия, совершенные по старым адресам и счетам до получения уведомлений об их изменении, засчитываются в исполнение обязательств.

10.3. Договор составлен в 6 экземплярах, по три для каждой Стороны. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

10.4. Неотъемлемой частью договора являются следующие документы:
проект границ территории, в отношении которой принято решение о развитии застроенной территории.

11. Адреса и банковские реквизиты Сторон

Администрация:

Застройщик:

Управление жилищных отношений
администрации г.Перми
г.Пермь, ул.Ленина, 34
ИНН 5902293393
КПП 590201001
ОГРН 1065902057605
УФК по Пермскому краю (Управление
жилищных отношений города Перми), ГРКЦ ГУ
Банка России по Пермскому краю
БИК 045773001
р/сч № 40101810700000010003

_____ (_____)

«Администрация»

«Застройщик»

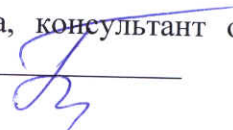
**Перечень адресов объектов капитального строительства, подлежащих сносу,
реконструкции**

№ п/п	Адрес
	Квартал № 3105
1.	ул.Танцорова, 13
2.	ул.Танцорова, 15
3.	ул.Танцорова, 17
4.	ул.Танцорова, 21
5.	ул.Танцорова, 23
6.	ул.Нижне-Курьинская,8
7.	ул.Нижне-Курьинская,10
8.	ул.Нижне-Курьинская,12


ЛИСТ СОГЛАСОВАНИЯ

Договора о развитии застроенной территории, ограниченной ул. Нижне-Курьинской, ул.Капитанской, ул.Танцорова, юго-западной границей домов по ул.Нижне-Курьинской, 6, ул. Танцорова, 13 в Кировском районе города Перми (квартал № 3105)

АВТОР ПРОЕКТА: Пушкарева Лариса Николаевна, консультант отдела ликвидации ветхого жилищного фонда, телефон 212-74-98



СОГЛАСОВАНО

Должность и наименование подразделения	Фамилия, инициалы	Дата поступления на согласование	Замечания	Подпись, дата
Начальник юридического отдела	Л.В. Кудряшова		согн	
И.о.начальника отдела ликвидации ветхого жилищного фонда	Г.А.Галинова	22.10.2013	согн.	Gal 22.10.2013
Начальник финансово-экономического отдела	Е.В.Ланина	23.10.13.	сог.	Ланина 23.10.13