

ДОГОВОР №03/16
о развитии застроенной территории в границах
муниципального образования «Город Астрахань»

г. Астрахань

«17» февраля 2016 г.

Настоящий договор о развитии застроенной территории в границах муниципального образования «Город Астрахань» (далее - Договор) заключен между администрацией муниципального образования «Город Астрахань» в лице начальника управления по строительству, архитектуре и градостроительству администрации муниципального образования «Город Астрахань» Бровиной Тамары Александровны, действующего на основании распоряжения мэра города Астрахани от 15.12.2014 №482-р-м-л., распоряжения администрации муниципального образования «Город Астрахань» от 22.10.2015 №1099-р «О проведении аукциона на право заключения договора о развитии застроенной территории в границах домовладений по ул. Бакинской, 89, 91 Мусы Джалиля, 32 в Кировском районе города Астрахани», распоряжения мэра города от 18.07.2013 №487-р-м «О делегировании полномочий» (в ред. изменений от 10.09.2013 № 663-р-м), постановления администрации муниципального образования «Город Астрахань» от 25.09.2015 №6489 «О развитии застроенной территории в границах домовладений по ул. Бакинской, 89, 91, Мусы Джалиля, 32 в Кировском районе города Астрахани» и Протокола №3 результатов аукциона от «18» января 2016 года, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Инвестиционно-финансовая компания «Астрстройинвест» (сокращенное наименование ООО «ИФК «Астрстройинвест») в лице генерального директора Салеева Дмитрия Владимировича, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые в дальнейшем, соответственно, «Администрация» и «Застройщик» или «Стороны».

Статья 1. Термины и их толкование

1.1. Градостроительная деятельность - деятельность по развитию территорий, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства, эксплуатации зданий, сооружений.

1.2. Градостроительный регламент - устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.

1.3. Застроенная территория - территория в границах элемента планировочной структуры (квартала, микрорайона) или его части (частей), в границах смежных элементов планировочной структуры или их частей, на которой расположены многоквартирные дома, признанные в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу, и (или) многоквартирные дома, снос, реконструкция которых планируются на основании муниципальных адресных программ, утвержденных представительным органом местного самоуправления.

1.4. Проект планировки территории - совокупность чертежей планировки застроенной территории, границы зон планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, иных объектов капитального строительства, положения о размещении объектов капитального строительства, а также о характеристиках планируемого развития территории, в том числе плотности и параметрах застройки территории и характеристиках планируемого развития территории и характеристиках развития систем

социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории, а также материалы по обоснованию проекта планировки территории.

1.5. Проект межевания территории - совокупность чертежей, на которых отображаются красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории, линии отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений, границы застроенных земельных участков, в том числе границы земельных участков, на которых расположены линейные объекты, границы формируемых земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам (Застройщику) для строительства.

1.6. Правовой акт - акт должностного лица или органа местного самоуправления города Астрахани, который в соответствии с действующим законодательством является основанием для реализации тех или иных мероприятий в рамках проекта.

1.7. Банковская гарантия - оформленное в установленном порядке письменное обязательство гаранта (банка, иной кредитной организации или страховой компании) уплатить администрации города Астрахани в бюджет города денежные средства в случае возникновения задолженности Застройщика по оплате цены за право заключения Договора о развитии застроенной территории и действующее до момента уплаты суммы, на которую выдана гарантия. Банковская гарантия предоставляется на сумму, определенную по итогам аукциона.

Статья 2. Предмет Договора

2.1. Предметом настоящего Договора является развитие застроенной территории в границах домовладений по ул. Бакинской, 89, 91, Мусы Джалиля, 32 в Кировском районе города Астрахани, ориентировочной площадью 0,59 га.

2.2. 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 по развитию застроенной территории.

2.3. Перечень адресов зданий, строений, сооружений, подлежащих сносу, является неотъемлемой частью настоящего Договора (**Приложение 1**).

Статья 3. Порядок оплаты права на заключение Договора

Застройщик уплачивает в бюджет муниципального образования «Город Астрахань» в качестве оплаты права на заключение настоящего Договора денежные средства в размере 10 604 000 (десять миллионов шестьсот четыре тысячи) рублей, определенном по итогам аукциона, в соответствии с Графиком перечисления денежных средств.

График перечисления денежных средств является неотъемлемой частью настоящего Договора (**Приложение 2**).

Статья 4. Имущественные права Сторон

4.3. Застройщик приобретает права на земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в границах застроенной территории и не подлежащие изъятию для муниципальных нужд, в соответствии с гражданским и земельным законодательством.

4.4. Стороны вправе в окончательном виде утвердить перечень объектов, подлежащих передаче в собственность Сторон по итогам реализации настоящего Договора, дополнительным соглашением к настоящему Договору, заключенным после утверждения в установленном порядке проекта планировки территории, включая проект межевания территории.

Статья 5. Порядок реализации Договора

5.1. Первый этап.

5.1.1. Уплата Застройщиком денежных средств в бюджет муниципального образования «Город Астрахань» в размере, определенном по итогам аукциона в статье 3 настоящего Договора, в соответствии с Графиком перечисления денежных средств (**Приложение 2** к настоящему Договору).

5.1.2. Подготовка Застройщиком проекта планировки территории, включая проект межевания территории, в соответствии с градостроительным регламентом, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования (далее – проект планировки и межевания территории).

5.1.3. Утверждение Администрацией в установленном порядке проекта планировки и межевания территории.

5.1.4. Принятие решения об изъятии для муниципальных нужд 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 установленных законодательством случаях).

5.1.5. Урегулирование в установленном законодательством порядке вопросов, связанных с освобождением земельного участка от прав третьих лиц: отселением граждан, проживающих в муниципальных жилых помещениях, а также изъятием объектов недвижимости у собственников жилых и нежилых помещений.

5.1.6. Осуществление работ по сносу (демонтажу) зданий и сооружений, расположенных на застроенной территории, с обеспечением выполнения мероприятий по охране труда и технике безопасности.

5.1.7. Снятие с учета в государственном кадастре недвижимости объектов недвижимости, находящихся в муниципальной собственности и подлежащих сносу.

5.1.8. В рамках полномочий органа местного самоуправления прекращение в судебном порядке права собственности третьих лиц в случаях, определенных действующим законодательством (при необходимости). После прекращения прав собственности третьих лиц снятие таких объектов с учета в государственном кадастре недвижимости.

5.2. Второй этап (по мере исполнения мероприятий Первого этапа в отношении каждого земельного участка, образование которого предусмотрено проектом планировки и межевания территории):

5.2.1. Образование земельного участка в соответствии с утвержденным проектом планировки и межевания территории.

5.2.2. Принятие решения о предоставлении на основании заявления Застройщика земельного участка без проведения торгов в соответствии с земельным законодательством на основании утвержденного проекта планировки и межевания территории.

5.2.3. Проектирование и строительство (реконструкция) объектов капитального строительства с учетом требований действующих нормативных документов, строительных норм и правил в соответствии с утвержденным проектом планировки и межевания территории.

5.3. Третий этап.

5.3.1. Подписание Сторонами акта о результатах реализации Договора о развитии застроенной территории.

5.3.2. Оформление имущественных прав Сторон по Договору.

Окончание этапа – дата подписания Сторонами акта о результатах реализации Договора.

Статья 6. Обязанности Сторон

6.1. Администрация в лице уполномоченных структурных подразделений администрации муниципального образования «Город Астрахань»¹ обязуется:

¹ Наименования уполномоченных структурных подразделений администрации муниципального образования «Город Астрахань» указываются на дату опубликования извещения о проведении аукциона. При изменениях структуры администрации муниципального образования «Город Астрахань» обязательства органа местного

6.1.1. В порядке и в сроки, установленные в статьях 45, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации обеспечить проверку подготовленной Застройщиком документации по планировке и межеванию территории, и принять решение о направлении такой документации на утверждение или об отклонении документации и о направлении ее на доработку (уполномоченное структурное подразделение - управление по строительству, архитектуре и градостроительству).

6.1.2. Утвердить проект планировки и межевания территории, в соответствии с градостроительным регламентом, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования. Максимальные сроки выполнения указанного обязательства: в течение 1-го месяца со дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний по проекту планировки и межевания территории (уполномоченное структурное подразделение - управление по строительству, архитектуре и градостроительству).

6.1.3. Принять в установленном порядке решение об изъятии для муниципальных нужд 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; максимальные сроки выполнения указанного обязательства по этапам:

1 этап: издание правового акта администрации муниципального образования «Город Астрахань» об изъятии земельного участка, помещений в многоквартирном доме, признанном аварийным и подлежащим сносу, жилого дома, признанного непригодным для проживания, для муниципальных нужд, - в течение **3-х месяцев** по истечению срока требования о сносе (в случае если собственником или собственниками указанных домов в установленном законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности порядке не подано заявлений на получение разрешения на строительство, снос или реконструкцию таких домов).

2 этап: государственная регистрация правовых актов администрации муниципального образования «Город Астрахань» об изъятии земельного участка, помещений в многоквартирном доме, признанном аварийным и подлежащим сносу, жилого дома, признанного непригодным для проживания, для муниципальных нужд - в течение **15 дней** после их издания (уполномоченное структурное подразделение - управление муниципального имущества).

6.1.4. Принять участие в развитии застроенной территории. Условия и объем участия Администрации в лице уполномоченных структурных подразделений в развитии застроенной территории с указанием соответствующих сроков:

1) Упразднения названий топонимических объектов на территории города Астрахани (улиц, бульваров, проспектов, площадей, переулков и проездов) или их частей в соответствии с утвержденным Положением в течение 3-х месяцев с момента представления документов, подтверждающих освобождение земельного участка от прав третьих лиц, и (или) актов обследования, подтверждающих прекращение существования зданий (сооружений), подготовленных в соответствии с требованиями к подготовке акта обследования, установленными действующим законодательством Российской Федерации (при необходимости, по обращению Застройщика) (уполномоченное структурное подразделение - управление по строительству, архитектуре и градостроительству).

2) Выполнение мероприятий в рамках действующего законодательства и полномочий органов местного самоуправления по ликвидации самовольно установленных или возведенных объектов в виде металлических гаражей, иных аналогичных конструкций, предназначенных для укрытия транспортных средств, расположенных на застроенной территории, в течение 3-х месяцев с момента обращения Застройщика (при необходимости) (уполномоченное структурное подразделение - администрация Кировского района муниципального образования «Город Астрахань»).

3) Выполнение мероприятий в рамках действующего законодательства и полномочий органов местного самоуправления по освобождению застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, от самовольных построек в разумный срок (при необходимости, по обращению Застройщика) (уполномоченное структурное подразделение - управление муниципального контроля).

4) Принятие в муниципальную собственность благоустроенных жилых помещений, переданных Застройщиком в соответствии с пунктом 6.2.3 настоящего Договора. Максимальные сроки выполнения указанного обязательства по этапам:

1 этап: издание постановления администрации муниципального образования «Город Астрахань» о приеме в собственность муниципального образования «Город Астрахань» указанных жилых помещений (квартир) в течение 1-го месяца с даты подписания дополнительного соглашения, утверждающего адресный перечень передаваемых жилых помещений (квартир).

2 этап: государственная регистрация права муниципальной собственности на указанные жилые помещения (квартиры), на основании дополнительного соглашения, утверждающего адресный перечень передаваемых жилых помещений (квартир), акта приема-передачи жилых помещений (квартир) с технической документацией на передаваемые квартиры, постановления администрации муниципального образования «Город Астрахань» о приеме в собственность муниципального образования «Город Астрахань» жилых помещений (квартир) в течение 1-го месяца с даты подписания акта приема-передачи жилых помещений (квартир)

(уполномоченное структурное подразделение – управление муниципального имущества).

5) Предоставление по договорам социального найма благоустроенных жилых помещений, переданных Застройщиком в соответствии с пунктом 6.2.3 настоящего Договора, гражданам, выселяемым из муниципальных жилых помещений, расположенных на застроенной территории. Максимальные сроки выполнения указанного обязательства: в течение 1-го месяца с даты государственной регистрации права муниципальной собственности (уполномоченное структурное подразделение – жилищное управление).

6.1.5. После выполнения Застройщиком обязательств, предусмотренных 6.2.1 – 6.2.4 настоящего Договора, предоставить ему без проведения торгов в соответствии с земельным законодательством для строительства в границах застроенной территории земельные участки, которые находятся в муниципальной собственности или государственная собственность на которые не разграничена (если распоряжение такими земельными участками осуществляется органом местного самоуправления) и которые не предоставлены в пользование и (или) во владение гражданам и юридическим лицам.

Максимальные сроки выполнения указанного обязательства по этапам:

1 этап: Государственная регистрация прекращения права муниципальной собственности на объекты недвижимого имущества и снятия их с государственного кадастрового учета объектов недвижимого имущества - в течение **2-х месяцев** со дня представления Застройщиком актов обследования, подтверждающих прекращение существования зданий (сооружений), подготовленных в соответствии с требованиями к подготовке акта обследования, установленными действующим законодательством Российской Федерации.

2 этап: Принятие решения о предоставлении земельных участков, которые находятся в муниципальной собственности или государственная собственность на которые не разграничена (если распоряжение такими земельными участками осуществляется органом местного самоуправления) и которые не предоставлены в пользование и (или) во владение гражданам и юридическим лицам, без проведения торгов Застройщику в соответствии с земельным законодательством на основании утвержденного проекта планировки и межевания территории и заявления Застройщика о предоставлении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов, содержащего сведения и документы, установленные в статье 39.17 Земельного Кодекса Российской Федерации, - в срок не более чем **тридцать дней** со дня поступления такого заявления (уполномоченное структурное подразделение – управление муниципального имущества).

6.1.6. Не осуществлять продажу нежилых помещений, а также сдачу нежилых помещений в аренду, за исключением случаев, установленных действующим законодательством

Российской Федерации; не осуществлять предоставления в аренду и (или) в собственность земельных участков, за исключением случаев, установленных действующим законодательством Российской Федерации; не осуществлять изменения договоров социального найма жилых площадей, кроме случаев, установленных действующим законодательством Российской Федерации (уполномоченные структурные подразделения – жилищное управление администрации, управление муниципального имущества).

6.1.7. Оказывать содействие Застройщику в решении вопросов освобождения земельных участков от прав третьих лиц в рамках полномочий органа местного самоуправления, в том числе (при необходимости, по обращению лица, заключившего договор с органом местного самоуправления):

- осуществлять урегулирование в установленном законодательством порядке вопросов, связанных с государственной регистрацией права муниципальной собственности на бесхозные объекты, выморочное недвижимое имущество (уполномоченное структурное подразделение – управление муниципального имущества).

6.2. Застройщик обязуется:

6.2.1. Уплатить денежные средства в бюджет муниципального образования «Город Астрахань» в качестве оплаты права на заключение настоящего Договора в сумме, определенной по итогам аукциона, в сроки, утвержденные Графиком перечисления денежных средств, являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора (**Приложение 2** к настоящему Договору).

6.2.2. Подготовить проект планировки и межевания территории, в соответствии с градостроительным регламентом, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования за счет собственных (привлеченных) средств. Максимальные сроки подготовки таких документов: 6 (шесть) месяцев с момента заключения Договора¹.

6.2.3. 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.

Перечень и характеристики муниципальных жилых помещений, подлежащих отселению:

Таблица №1

№ п/п	Почтовый адрес	Общая площадь, кв.м	Количество жилых комнат	Особые условия
1	ул. М.Джалиля, 32, кв.3	24,5	1	
2	ул. М.Джалиля, 32, кв.6	36,10	2	Граждане приняты на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях (состав семьи – 1 чел.)
3	ул. М.Джалиля, 32, кв.11	24,5	1	
4	ул. М.Джалиля, 32, кв.15	23,1	1	
5	ул. М.Джалиля, 32, кв.19	40,0	2	

Переданные в муниципальную собственность жилые помещения для предоставления выселяемым гражданам, должны соответствовать требованиям жилищного законодательства

¹ До начала разработки документации по планировке и межеванию территории Застройщику рекомендуется обратиться в управление по строительству, архитектуре и градостроительству администрации муниципального образования «Город Астрахань» для получения исходных данных.

и гарантировать переселяемым гражданам условия проживания, которые не должны быть ухудшены по сравнению с прежними¹.

Адресный перечень передаваемых по акту приема-передачи благоустроенных жилых помещений (квартир) утверждается путем подписания Сторонами дополнительного соглашения к Договору.

Максимальные сроки выполнения указанного обязательства:

1) в отношении квартир №№15, 19 по ул. М.Джалиля, 32 (строки 4,5 Таблицы №1) - 6 (шесть) месяцев с момента заключения договора о развитии застроенной территории;

2) в отношении остальных квартир, указанных в Таблице №1, - 1 (один) год с момента заключения договора о развитии застроенной территории.

6.2.4. Уплатить возмещение за изымаемые на основании решения Администрации, принятого в соответствии с жилищным законодательством, жилые помещения в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу и расположенных на застроенной территории, и земельные участки, на которых расположены такие многоквартирные дома, за исключением жилых помещений и земельных участков, находящихся в собственности, в том числе в общей долевой собственности, Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования, в случае, если таким собственникам были переданы жилые помещения в соответствии с пунктом 6.2.3 настоящего Договора.

Максимальные сроки выполнения указанного обязательства: в течение 1 (одного) месяца с момента достижения с собственником недвижимого имущества соглашения о выкупной цене (или других условиях выкупа), а в случае недостижения такого соглашения – вступления в силу решения суда по иску Администрации о выкупе недвижимого имущества.

6.2.5. Приобретать права на земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в границах застроенной территории и не подлежащие изъятию для муниципальных нужд, в соответствии с гражданским законодательством, жилищным и земельным законодательством.

6.2.6. Обеспечить выполнение работ по сносу (демонтажу) зданий и сооружений, расположенных в границах застроенной территории, с выполнением мероприятий по охране труда и технике безопасности (после отселения граждан и снятия граждан с регистрационного учета).

В целях обеспечения безопасности населения до начала выполнения работ установить ограждение опасных зон производства работ по сносу (демонтажу), обеспечить контроль за отключением всех инженерных коммуникаций на период выполнения работ.

6.2.7. За счет собственных средств обеспечить подготовку актов обследования, подтверждающих прекращение существования расположенных на застроенной территории зданий (сооружений), подготовленных в соответствии с требованиями к подготовке акта обследования, установленными действующим законодательством Российской Федерации.

Представить Администрации данные акты обследования, для снятия муниципальных объектов недвижимости с государственного кадастрового учета и государственной регистрации прекращения права муниципальной собственности.

6.2.8. Осуществить образование земельных участков из земельных участков, находящихся в границах застроенной территории, в отношении которой заключен Договор, в соответствии с утвержденным проектом планировки и межевания территории.

6.2.9. Осуществить строительство на застроенной территории в соответствии с утвержденным проектом планировки территории. Максимальные сроки: 6 (шесть) лет с момента заключения Договора.

¹ С письменного согласия переселяемых граждан допустимо предоставление жилого помещения не менее ранее занимаемого по общей площади и при этом менее ранее занимаемого по количеству комнат.

В случае, если граждане приняты или будут приняты на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях, согласно ч.5 ст. 57 ЖК РФ по договору социального найма жилое помещение должно предоставляться им по месту их жительства (в границах соответствующего населенного пункта) общей площадью на одного человека не менее нормы предоставления.

6.2.10. Осуществить строительство и (или) реконструкцию внеквартальных и внутриквартальных инженерных сетей и сооружений согласно техническим условиям, выданным эксплуатирующими организациями. Максимальные сроки: 6 (шесть) лет с момента заключения Договора.

6.2.11. По окончании строительства и выдачи разрешения на ввод в эксплуатацию передать в муниципальную собственность объекты: Не имеется.

6.2.12. Обеспечить строительство и ввод объектов в эксплуатацию в соответствии с утвержденным проектом планировки и межевания территории и разработанной проектной документацией с надлежащим качеством в соответствии с требованиями действующих нормативных документов, строительных норм и правил, требованиями энергетической эффективности в установленные настоящим Договором сроки.

6.2.13. Представить в управление муниципального имущества администрации муниципального образования «Город Астрахань» установленный пакет документов по жилым и нежилым помещениям и объектам инженерной, социальной и коммунально-бытовой инфраструктуры, передающимся в собственность муниципального образования «Город Астрахань» (при наличии таких объектов).

6.2.14. Не использовать освободившиеся помещения в границах застроенной территории в коммерческих и иных целях, кроме целей по реализации настоящего Договора.

6.2.15. Ежеквартально представлять Администрации (в лице управления по строительству, архитектуре и градостроительству) информацию об осуществлении деятельности, связанной с реализацией настоящего Договора.

Статья 7. Способы и размер обеспечения исполнения договора

7.1. Исполнение Застройщиком обязательства по уплате в бюджет муниципального образования «Город Астрахань» денежных средств в размере и порядке, установленном в статье 3 настоящего Договора, должно обеспечиваться по выбору застройщика одним из следующих способов:

- предоставлением банковской гарантии, выданной банком и соответствующей требованиям действующего законодательства Российской Федерации;
- страхованием гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение данных обязательств в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

7.2. Способ обеспечения исполнения Договора устанавливается Застройщиком самостоятельно в соглашении об обеспечении исполнения Договора, представляемым Застройщиком до его подписания. Документы, подтверждающие обеспечение исполнения договора (либо банковская гарантия, либо страховой полис страхования гражданской ответственности), должны быть предоставлены Застройщиком при подписании Договора¹.

Статья 8. Уступка прав по Договору

8.1. При осуществлении оборота предоставленных Застройщику в соответствии с настоящим Договором земельных участков к новым правообладателям переходят обязанности по осуществлению строительства в соответствии с утвержденным проектом планировки и межевания территории в установленные настоящим Договором сроки, а также иных обязательств Застройщика по настоящему Договору, подлежащих выполнению после предоставления указанных земельных участков.

8.2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязанностей, а также иных обязательств, указанных в пункте 8.1 настоящего Договора, права на соответствующие

¹ В случае предоставления при подписании Договора документов, подтверждающих факт перечисления в бюджет муниципального образования «Город Астрахань» денежных средств в качестве оплаты права на заключение Договора в полном размере, предоставление обеспечения исполнения Договора не требуется.

земельные участки могут быть прекращены в соответствии с земельным законодательством и гражданским законодательством.

8.3. Администрация не несет ответственности по договорам Застройщика с третьими лицами, в том числе по договорам долевого участия в строительстве.

Статья 9. Срок действия Договора

9.1. Договор считается заключенным с даты его подписания Сторонами, скрепления подписей Сторон печатями.

9.2. Срок действия Договора: 6 (шесть) лет.

9.3. Срок действия Договора может изменяться по основаниям, предусмотренным Гражданским кодексом Российской Федерации, по соглашению Сторон ввиду наступления обстоятельств, которые обуславливают невозможность исполнения одной из Сторон или Сторонами обязательств по настоящему Договору (в том числе обстоятельств непреодолимой силы).

9.4. Перенос срока действия Договора оформляется дополнительным соглашением, в котором указываются причины переноса и штрафные санкции, примененные в соответствии со статьей 11 настоящего Договора.

9.5. Окончание срока действия Договора не освобождает Стороны от ответственности за неисполнение, либо ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора.

Статья 10. Изменение и прекращение Договора

10.1. Договор может быть изменен по соглашению Сторон. Все изменения оформляются дополнительными соглашениями, которые после подписания Сторонами являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

10.2. Договор прекращается:

- по соглашению Сторон;
- по требованию одной из Сторон согласно пунктам 10.3, 10.4 настоящего Договора;
- по решению суда;
- по истечении срока действия Договора;
- по выполнении Сторонами всех обязательств по Договору, завершении расчетов и оформлении имущественных отношений согласно акту о результатах реализации проекта.

10.3. Администрация в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора, предупредив Застройщика письменно за один месяц до расторжения, в случае:

1) неисполнения Застройщиком обязательств, установленных пунктами 6.2.2, 6.2.3, 6.2.4, а также пунктом 7.1 настоящего Договора;

2) неисполнения Застройщиком или в соответствии с пунктом 8.1 настоящего Договора новыми правообладателями земельных участков обязательств, предусмотренных пунктом 6.2.9 настоящего Договора, а также пунктами 6.2.10, 6.2.11 настоящего Договора (если такие обязательства предусмотрены Договором);

3) неисполнение Застройщиком обязательства, установленного пунктом 6.2.1 настоящего Договора.

4) в иных случаях, установленных федеральным законом или Договором.

10.4. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случае неисполнения Администрацией обязательств, установленных в пунктах 6.1.2 - 6.1.5 настоящего Договора.

10.5. В случае разногласий Сторон при расторжении Договора данный спор подлежит рассмотрению в Арбитражном суде Астраханской области.

Статья 11. Ответственность Сторон

11.1. Стороны несут ответственность по своим обязательствам в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

11.2. При нарушении Застройщиком сроков перечисления денежных средств в бюджет муниципального образования «Город Астрахань» установленных Графиком перечисления денежных средств (**Приложение 2** к настоящему Договору) Администрация вправе взыскать с Застройщика неустойку в размере 0,5% от не уплаченной суммы за каждый рабочий (банковский) день просрочки.

При нарушении Застройщиком сроков перечисления денежных средств в бюджет муниципального образования «Город Астрахань» более чем на 3 (три) месяца Администрация вправе в одностороннем порядке расторгнуть Договор без возмещения Застройщику денежных средств, ранее перечисленных в бюджет муниципального образования «Город Астрахань» в счет оплаты права на заключение Договора.

11.3. В случае несоблюдения Администрацией сроков выполнения пунктов 6.1.2, 6.1.3, 6.1.5 Застройщик вправе в судебном порядке взыскать с нее неустойку в размере 0,1 МРОТ за каждый день просрочки.

11.4. При прекращении (расторжении) Договора в порядке, установленном статьей 10 настоящего Договора, за исключением случая предусмотренного в пункте 10.4 данной статьи, Администрация вправе взыскать с Застройщика неустойку в размере суммы расходов, учтенных при определении начальной цены Договора на исполнение конкретных обязательств Застройщика, но не понесенных Застройщиком, в связи с неисполнением (ненадлежащим исполнением) Застройщиком (или в соответствии с пунктом 8.1 настоящего Договора новыми правообладателями земельных участков) соответствующих обязательств.

Статья 12. Форс-мажор

12.1. 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 т.д.), 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.

12.2. 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.

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

Статья 13. 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 Астраханской области. Споры между сторонами рассматриваются в арбитражном суде Астраханской области по месту исполнения Договора.

Статья 14. Заключительные положения

14.1. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях настоящего Договора, а также договоров с третьими лицами, участвующими в реализации проекта, и их персональные данные, будет считаться конфиденциальной информацией и не подлежит

разглашению.

Стороны обязуются хранить в тайне любую информацию и данные, предоставленные каждой из Сторон в связи с выполнением настоящего Договора, не раскрывать и не разглашать в общем или в частности факты или информацию какой-либо третьей стороне без предварительного письменного согласия одной из Сторон настоящего договора.

Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по соглашению Сторон.

14.2. Одновременно с подписанием Договора Стороны назначают своих уполномоченных представителей по Договору, определив их компетенцию, и уведомляют об этом друг друга.

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

14.4. Договор составлен в четырех экземплярах, два из которых для Администрации, один для Застройщика и один для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Астраханской области. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

14.5. Неотъемлемой частью Договора являются следующие документы:

14.5.1. Перечень адресов зданий, строений, сооружений, подлежащих сносу, реконструкции (**Приложение 1**).

14.5.2. График перечисления денежных средств (**Приложение 2**).

14.5.3. Дополнительные соглашения к Договору.

14.5.4. Акт о результатах реализации Договора.

Статья 15. Адреса и банковские реквизиты Сторон:

Администрация:

Администрация муниципального
образования «Город Астрахань»
Юридический (почтовый) адрес:
414000, г. Астрахань,
ул. Чернышевского, д.6;
Банковские реквизиты:
УФК по Астраханской области
(Финансово-казначейское управление
администрации города Астрахани)
ИНН 3015009410
БИК 041203001; КПП 301501001
р/счет 401018104000000010009
л/счет 04253009140
ОКАТО 12401000000
КБК 707 111 090 440 400 01120

Застройщик:

Общество с ограниченной
ответственностью «Инвестиционно-
финансовая компания
«Астрстройинвест»
Юридический (почтовый) адрес:
414000, г. Астрахань, ул. Ленина, 20
ИНН 3015060801; КПП 301501001

Банковские реквизиты:
Филиал ОАО «ВКА Банк» г.
Астрахань;
р/с 407018106000000000003
к/с 301018107000000000729
БИК 041203001

Подписи сторон:

Начальник управления


А. Бровина /

Генеральный директор


Д.В. Салеев /

Перечень адресов зданий, строений, сооружений, подлежащих сносу

1	ул. Бакинская, 89, литер «А»
2	ул. Бакинская, 89, литер «Б»
3	ул. Мусы Джалиля, 32, литер «А»

Начальник управления



/ Т.А. Бровина /

Генеральный директор



/ Д.В. Салеев /

График перечисления денежных средств

Этапы перечисления денежных средств	% от общей суммы	Сумма в рублях	Срок перечисления денежных средств
Единовременно	100%	10 604 000 (десять миллионов шестьсот четыре тысячи) рублей, в том числе задаток 1 928 000 рублей. Всего к оплате: 8 676 000 (восемь миллионов шестьсот семьдесят шесть тысяч) рублей	в течение 90 (девяноста) календарных дней с момента заключения Договора

Сумма внесенного Застройщиком задатка засчитывается в счет исполнения обязательств по заключенному Договору.

Застройщик в соответствии с установленными Графиком перечисления денежных средств этапами и сроками перечисляет в бюджет муниципального образования «Город Астрахань» в качестве оплаты права на заключение настоящего Договора денежные средства в размере 10 604 000 (десять миллионов шестьсот четыре тысячи) рублей.

Реквизиты:

Получатель: Управление Федерального казначейства по Астраханской области (Финансово-казначейское управление администрации муниципального образования «Город Астрахань»).

Расчетный счет: 40101810400000010009

ИНН: 3015009410; КПП: 301501001

Банк получателя: Отделение Астрахань

БИК 041203001 ОКТМО 12701000 КБК 707 111 09044 04000 3120

Назначение платежа: оплата права на заключение договора о развитии застроенной территории.

Начальник управления



Т.А. Бровина /

Генеральный директор



Д.В. Салеев /

Управление Федеральной службы
 по интеллектуальной собственности
 в Российской Федерации
 Федеральное агентство по патентам и
 товарным знакам
 Номер регистрации: 30
 Процентная ставка: 10.01.2014
 Дата регистрации: 10.01.2014
 Номер регистрации: 30.12.030041.803
 Регистратор: И. Павленко

