

Договор о развитии застроенной территории

г. Нижний Новгород

« ___ » _____ 20__ г.

Правительство Нижегородской области, именуемое в дальнейшем «Правительство», в лице _____, действующего на основании _____ от _____ № _____,

Администрация города Нижнего Новгорода, именуемая в дальнейшем «Администрация» в лице _____, действующая на основании _____ от _____ № _____,

Застройщик _____, в лице _____, действующий на основании _____, вместе именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор о развитии застроенной территории (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Предметом настоящего Договора является развитие застроенной территории, расположенной в границах улиц Малая Ямская, Большие Овраги, Шевченко в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода площадью 3,94 га, в том числе территории общего пользования 0,55 га (далее – Территория), в соответствии со схемой размещения застроенной территории, подлежащей развитию, согласно приложению 1 к настоящему Договору в отношении которой на основании статьи 46.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации принято распоряжение Правительства Нижегородской области от _____ г. № _____ «О развитии застроенной территории в границах улиц Малая Ямская, Большие Овраги, Шевченко в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода и о проведении аукциона на право заключения договора о развитии застроенной территории».

На указанной территории находятся здания, строения, сооружения, подлежащие сносу, реконструкции, согласно приложению 2 к настоящему Договору.

2. Цена права на заключение Договора

2.1. Цена права на заключение Договора составляет _____ (_____) рублей.

2.2. Цена права на заключение Договора устанавливается по результатам аукциона в рублях Российской Федерации в соответствии с протоколом о результатах аукциона от «___» _____ 2015 года.

2.3. Внесение цены права на заключение Договора производится единовременным платежом (за исключением суммы внесенного задатка на участие в аукционе в размере _____ рублей) в течение 60 календарных дней с момента заключения настоящего Договора по реквизитам, указанным в разделе 8 настоящего Договора.

2.4. Днем исполнения обязательств по оплате цены права на заключение Договора считается дата зачисления денежных средств на счет, указанный в разделе 8 настоящего Договора.

3. Права и обязанности сторон

Правительство Нижегородской области:

3.1. Правительство имеет право:

3.1.1. Контролировать соблюдение Застройщиком условий настоящего Договора.

3.1.2. Инициировать внесение необходимых изменений и уточнений в настоящий Договор.

3.2. Правительство обязано:

3.2.1. Обеспечить утверждение проекта планировки Территории, включая проект межевания Территории, не позднее чем через пятнадцать дней со дня проведения публичных слушаний по представленному в полном объеме проекту планировки застроенной территории, включая проект межевания застроенной территории (в соответствии с действующим законодательством).

Администрация города Нижнего Новгорода:

3.3. «Администрация» имеет право:

3.3.1. Контролировать соблюдение Застройщиком условий настоящего Договора.

3.3.2. Инициировать внесение необходимых изменений и уточнений в настоящий Договор.

3.4. «Администрация» обязана:

3.4.1. 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 многоквартирные дома, если собственниками помещений не будет исполнено требование добровольного сноса в установленный срок:

- в домах №№ 11, 15, 19, 23/19 по ул. Малая Ямская, №№ 7А, 13, 17 по ул. Шевченко, №№ 5, 8, 10 по ул. Большие Овраги, признанных аварийными и подлежащими сносу, в срок до 30.09.2015г.;

- в случае если на Территории расположены многоквартирные дома, которые будут признаны в установленном Правительством РФ порядке аварийными и подлежащими сносу после принятия решения о проведении аукциона, не позднее 2 месяцев с момента истечения установленного собственникам помещений срока для добровольного сноса указанного дома, если собственниками не будет исполнено данное требование в установленный срок.

3.4.2. Принять участие в развитии застроенной территории путем долевого финансирования мероприятий по переселению граждан из жилых помещений домов №№ 11, 15, 19, 23/19 по ул. Малая Ямская, №№ 7А, 13, 17 по ул. Шевченко, №№ 5, 8, 10 по ул. Большие Овраги, признанных аварийными и подлежащими сносу, не позднее 31 декабря 2015 года.

3.4.3. Обеспечить строительство школы на 620 мест.

3.5. Застройщик имеет право:

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

3.5.2. Приобретать права на земельные участки в границах Территории в соответствии с очередностью, определенной документацией по планировке территории, без проведения торгов в соответствии с земельным законодательством.

3.6. Застройщик обязан:

3.6.1. Подготовить и направить на утверждение в департамент градостроительного развития территории Нижегородской области проект планировки Территории, включая проект межевания Территории, в отношении которой принято решение о развитии, в соответствии с расчетными показателями обеспечения застроенной территории в границах улиц Малая Ямская, Большие Овраги, Шевченко в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода объектами социального и коммунально-бытового назначения, объектами инженерной инфраструктуры, утвержденными постановлением администрации города Нижнего Новгорода от 29 декабря 2014 года № 5546 не позднее 1 года с момента заключения настоящего Договора.

Направить в Администрацию информацию об объектах инженерной инфраструктуры, предусмотренных к строительству и (или) реконструкции проектом планировки Территории, включая проект межевания Территории, и предназначенных к передаче в муниципальную собственность не позднее 2 месяцев с момента получения разрешения на их строительство.

Подготовить проект планировки Территории, включая проект межевания Территории, в строгом соответствии с техническими условиями, выданными ресурсоснабжающими организациями, не позднее 1 года с момента заключения настоящего Договора.

При разработке проекта планировки Территории предусмотреть:

- подключение объектов застройки (включая строящиеся и (или) реконструируемые внутриплощадочные системы инженерной инфраструктуры) к централизованным системам инженерной инфраструктуры;

- снос и (или) реконструкцию существующих внутриплощадочных систем инженерной инфраструктуры по согласованию с собственниками и организациями, эксплуатирующими данные системы.

3.6.2. Создать либо приобрести, а также передать в муниципальную собственность благоустроенные жилые помещения:

- для предоставления гражданам, выселяемым из жилых помещений домов, признанных аварийными и подлежащими сносу после принятия решения о проведении аукциона, предоставленных по договорам социального найма, договорам найма специализированного жилого помещения и расположенных на Территории, не позднее 8 месяцев с момента принятия решения о признании домов аварийными;

- для предоставления гражданам, выселяемым из остальных жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма, договорам найма специализированного жилого помещения и расположенных на Территории, не позднее 3 лет с момента заключения настоящего Договора, в том числе не менее 10% от общего количества благоустроенных жилых помещений в течение 1 года с момента заключения настоящего Договора.

3.6.3. Уплатить Администрации возмещение за изымаемые на основании решения органа местного самоуправления городского округа город Нижний Новгород жилые помещения в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу и расположенных на застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, 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, Нижегородской области, городского округа город Нижний Новгород, в случае, если таким собственникам были переданы жилые помещения в соответствии с подпунктом 3.6.2 пункта 3.6 настоящего Договора:

- в домах, признанных аварийными и подлежащими сносу, в срок до 30.12.2015г.;

- в случае признания их аварийными и подлежащими сносу после принятия решения о проведении аукциона не позднее 1 месяца с момента принятия решения Администрацией об их изъятии для муниципальных нужд.

3.6.4. Осуществить строительство на Территории в соответствии с очередностью, определенной документацией по планировке территории, в течение 6 лет с момента утверждения проекта планировки и межевания территории.

3.6.5. Осуществить в установленном порядке строительство и (или) реконструкцию объектов инженерной инфраструктуры (согласно техническим условиям с учетом договора на подключение к системам коммунальной инфраструктуры), предназначенных для обеспечения Территории, в соответствии с проектом планировки Территории, включая проект межевания Территории и положениями п.3.6.1. настоящего Договора, в течение 6 лет с момента утверждения проекта планировки и межевания территории.

Снос и(или) реконструкция объектов инженерной инфраструктуры осуществляется Застройщиком исключительно по согласованию с собственниками и организациями, осуществляющими эксплуатацию соответствующих объектов инженерной инфраструктуры.

Строительство объектов инженерной инфраструктуры на указанной территории осуществляется из принципа централизованного ресурсоснабжения.

3.6.6. Передать в муниципальную собственность объекты инженерной инфраструктуры, с предоставлением гарантии на передаваемые объекты на срок (для тепловых сетей не менее 10 лет), установленный действующим законодательством, а так же с приложением всей необходимой для эксплуатации указанных объектов инженерной инфраструктуры технической и кадастровой документацией (включая исполнительную съемку на сети инженерной инфраструктуры), виды и технические характеристики которых должны быть определены дополнительным соглашением,

заключаемым Сторонами, не позднее 4 месяцев с даты ввода их в эксплуатацию.

3.6.7. Ежеквартально не позднее 10 числа месяца, следующего за отчетным, предоставлять Правительству, Администрации отчет об исполнении обязательств по договору.

4. Срок действия Договора. Расторжение Договора

4.1. Срок договора - 10 лет. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует до полного исполнения всех обязательств по настоящему Договору.

4.2. Все изменения в настоящий Договор осуществляются путем подписания Сторонами дополнительных соглашений, являющихся неотъемлемой частью настоящего Договора и обязательств по исполнению.

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

4.4. Правительство вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем порядке в случае:

4.4.1. Неисполнения или ненадлежащего исполнения Застройщиком обязательств, предусмотренных пунктами 2.3, 3.6 настоящего Договора.

4.4.2. В иных случаях, установленных действующим законодательством.

В этих случаях Правительство не менее чем за 30 календарных дней направляет Застройщику уведомление об отказе от исполнения настоящего Договора.

4.5. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случае:

4.5.1. Неисполнения Правительством пункта 3.2 настоящего Договора, Администрацией пункта 3.4 настоящего Договора.

4.5.2. В иных случаях, установленных действующим законодательством.

В этих случаях Застройщик не менее чем за 30 календарных дней направляет уведомление Правительству, Администрации об отказе от исполнения Договора.

5. Ответственность Сторон

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством и настоящим Договором.

5.2. В случае неисполнения обязательств, предусмотренных пунктом 2.3 настоящего Договора, в установленные настоящим Договором сроки Застройщик обязан уплатить Правительству неустойку в размере 0,01% от суммы задолженности за каждый день просрочки.

5.3. Все споры и разногласия по настоящему Договору разрешаются путем переговоров, а в случае не достижения соглашения Сторонами споры подлежат рассмотрению в Арбитражном суде Нижегородской области.

6. Форс-мажорные обстоятельства

6.1. 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, оказывающих влияние на 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.

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

7. Заключительные положения

7.1. Обо всех изменениях в платежных и почтовых реквизитах Стороны обязаны извещать друг друга. Действия, произведенные по старым адресам и счетам до поступления уведомлений об их изменениях, засчитываются во исполнение обязательств.

7.2. Застройщик не вправе передавать права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам без согласия Правительства, Администрации.

7.3. Настоящий Договор составлен в четырех подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, из которых один – Правительству, один - Администрации, два – Застройщику.

8. Юридические адреса и реквизиты Сторон

Правительство (министерство
государственного имущества и земельных
ресурсов Нижегородской области)

Адрес: М.Ямская ул., 78,
г.Нижний Новгород, 603022
Телефон: 437-08-68 (приёмная),
Факс: 433-05-15

Эл. почта: official@gosim.kreml.nnov.ru

Реквизиты для оплаты:

Получатель: УФК по Нижегородской области
(Министерство государственного имущества
Земельных ресурсов Нижегородской области);

ИНН получателя: 5262142192;

КПП получателя: 526201001;

Р/сч получателя: 40101810400000010002

Банк получателя: Волго-Вятское ГУ Банка

БИК 042202001;

Код бюджетной классификации (КБК):

266 117 05020 02 0000 180

ОКТМО: 22701000

УИН 0

_____/_____
М.П.

Администрация

603082 г.Н.Новгород, Кремль, корп.5

_____/_____
М.П.

Застройщик:

г.Н.Новгород, ул. _____,

д. _____

ИНН _____

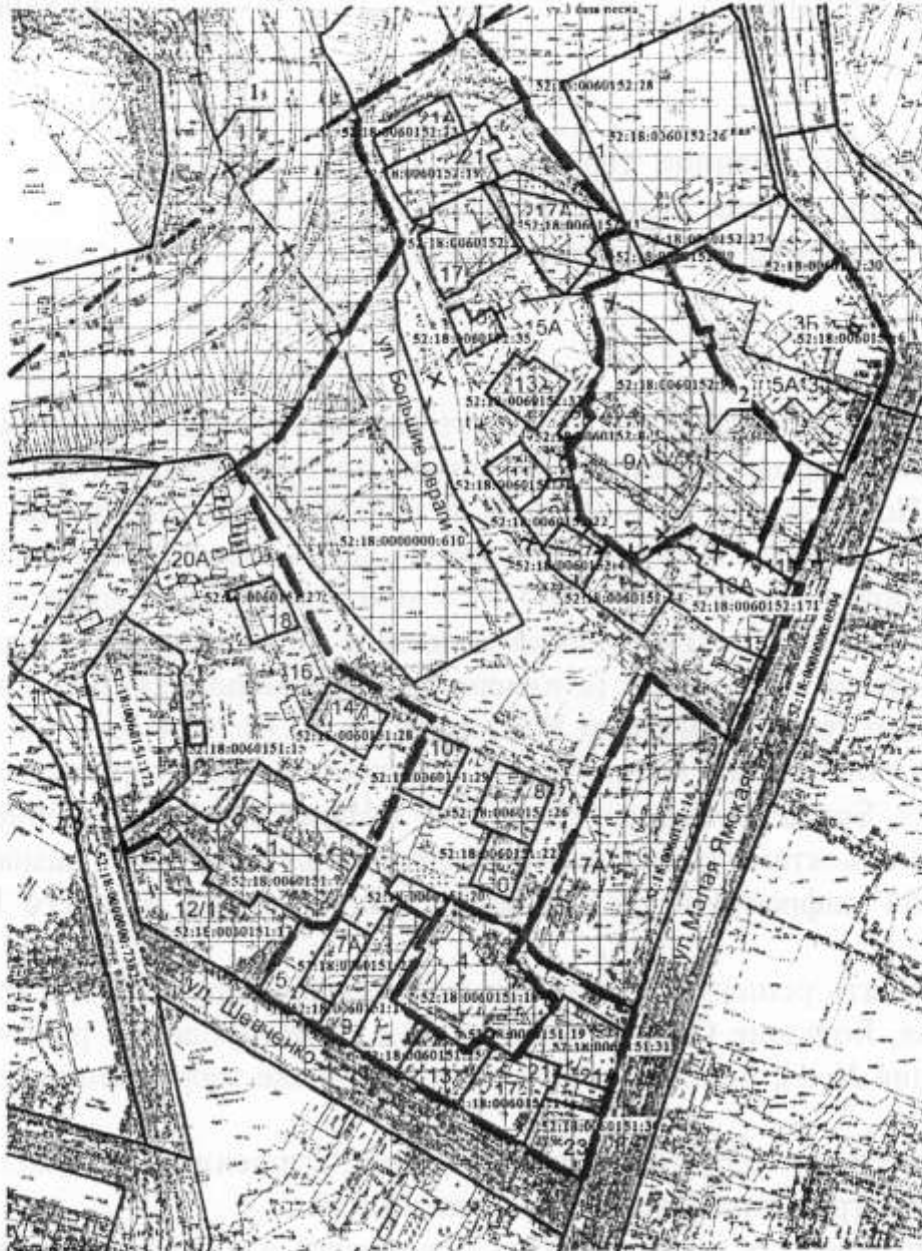
Р/с _____ в _____ г.Н.Новгород,

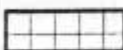
к/с _____,

БИК _____

_____/_____
М.П.

Схема размещения застроенной территории, подлежащей развитию



- — — — — Граница застроенной территории, подлежащей развитию
-  Земельные участки, учтенные в государственном кадастре недвижимости, по данным публичной кадастровой карты, размещенной на официальном сайте органа кадастрового учета в сети Интернет
- + — Санитарно-защитная зона:
1. Предприятия МП РЭД Нижегородского района (R-100м, СанПин 2.2.1/2.1.1.200-03 раздел 7.1.14 класс IV п.3)
2. Котельной ОАО "Теплоэнерго" (R-50м, заключение Ростребнадзора от 12.11.2003 №52.НЦ.14.000.Т.004215.11.03)
- . . . — Зона ограничения застройки от радиотелевизионной передающей станции (согласно СЭЗ УФСН от 08.08.2008 № 52.НЦ.09.642.Т.001073.08.08 на высотах до 20 м не образуется; на высотах 20-310 м составляет от 10 до 1200 м от оси антенной опоры в направлении основного излучения)

Примечание территории расположена:
 1. В границах культурного слоя г. Н. Новгорода (Решение Нижегородского областного Совета народных депутатов от 06.04.1993 г. № 117-м)
 2. В границах исторической территории г. Н. Новгорода "Старый Нижний Новгород" (Решение Нижегородского областного Совета народных депутатов от 30.11.1993 г. № 370-м)
 3. В зоне санитарной охраны источников водоснабжения III пояса
 4. Территории, расположенные в красных линиях улиц и дорог-территории общего пользования.
 Согласно ст. 35 ч.12 Земельного кодекса РФ
 земельные участки общего пользования не подлежат приватизации.

Перечень адресов зданий, строений, сооружений, подлежащих сносу, реконструкции, в границах улиц Малая Ямская, Большие Овраги, Шевченко в Нижегородском районе

№№	Название улицы	№ дома	Тип здания	Материал стен	Этажность
1	Малая Ямская	3 литера А	Жилое	Дерв	2
2	Малая Ямская	3 литера Б	Жилое	Дерв	1
3	Малая Ямская	3Б	Жилое	Дерв	1
4	Малая Ямская	5А	Жилое	Камн	2
5	Малая Ямская	11	Жилое	Дерв	2
6	Малая Ямская	13А	Жилое	Камн	1
7	Малая Ямская	15	Жилое	Смеш	2
8	Малая Ямская	19	Жилое	Дерв	2
9	Малая Ямская/Шевченко	23/19	Жилое	Дерв	2
10	Шевченко	5	Жилое	Дерв	2
11	Шевченко	7А	Жилое	Дерв	2
12	Шевченко	9	Жилое	Дерв	2
13	Шевченко	13	Жилое	Дерв	2
14	Шевченко	17	Жилое	Камн	2
15	Большие Овраги	5	Жилое	Дерв	2
16	Большие Овраги	6	Жилое	Дерв	2
17	Большие Овраги	7	Жилое	Дерв	1
18	Большие Овраги	8	Жилое	Дерв	2
19	Большие Овраги	9	Жилое	Дерв	1
20	Большие Овраги	10	Жилое	Дерв	1
21	Большие Овраги	11	Жилое	Дерв	1
22	Большие Овраги	13	Жилое	Дерв	2
23	Большие Овраги	15	Жилое	Дерв	1
24	Большие Овраги	15А	Жилое	Проч	1
25	Большие Овраги	17	Жилое	Дерв	2
26	Большие Овраги	17А	Жилое	Дерв	1
27	Большие Овраги	21	Жилое	Дерв	1
28	Большие Овраги	21А	Жилое	Дерв	1