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 Одесская, Дальняя, Максима Горького, Барминская в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода площадью 11,2 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 Одесская, Дальняя, Максима Горького, Барминская 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 №№ 23, 32, 32А, 34, 39, 40 по ул. Большая Перекрестная, № 12 по ул. Одесская, №№ 9В, 10, 14, 17Б по ул. Дальняя, 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 №№ 23, 32, 34, 39, 40 по ул. Большая Перекрестная, № 12 по ул. Одесская, №№ 9В, 10, 14, 17Б по ул. Дальняя, признанных аварийными и подлежащими сносу, не позднее 31 декабря 2015 года.

3.4.3. Обеспечить строительство ДДУ на 220 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 соответствии с расчетными показателями обеспечения застроенной территории в границах улиц Одесская, Дальняя, Максима Горького, Барминская в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода объектами социального и коммунально-бытового назначения, объектами инженерной инфраструктуры утвержденными постановлением администрации города Нижнего Новгорода 29 декабря 2014 года № 5513 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 доме, признанном аварийным и подлежащим сносу, в срок до 30 декабря 2015 года;
- 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.

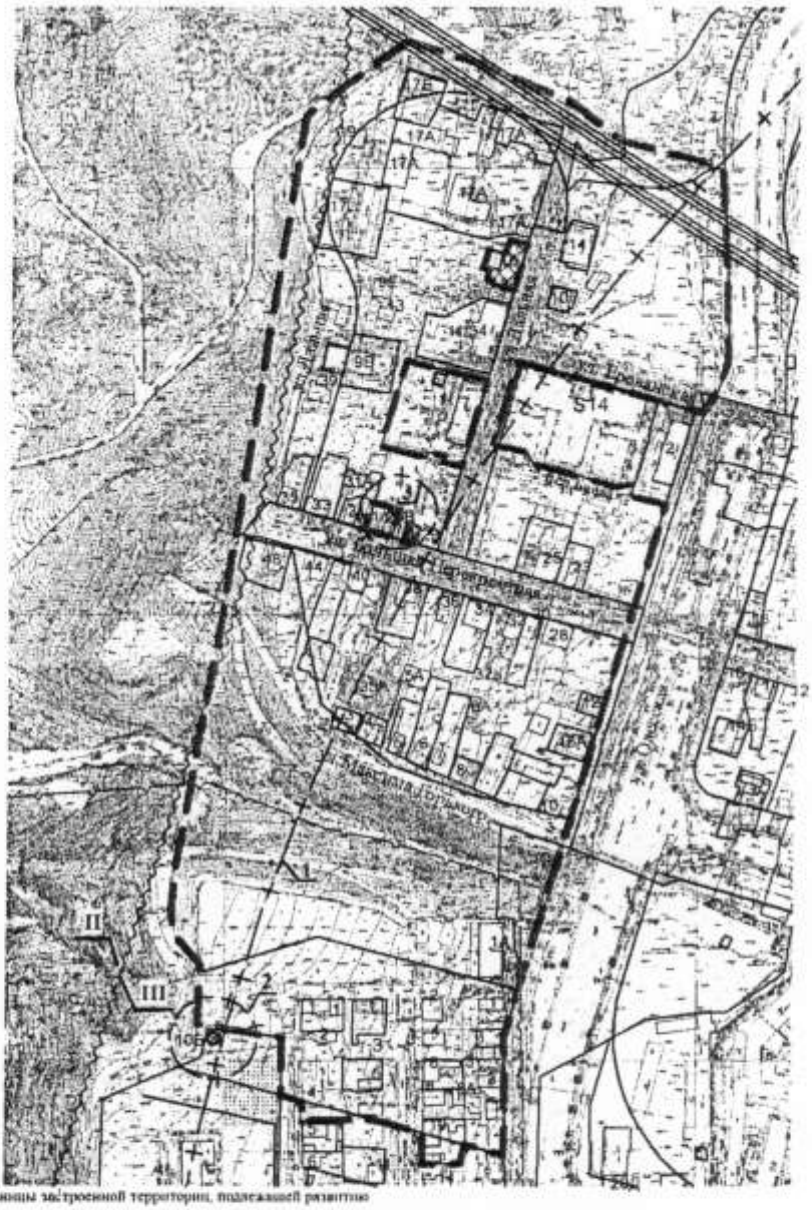
Застройщик:

г.Н.Новгород, ул. _____,
д._____
ИНН _____
Р/с _____ в _____ г.Н.Новгород,
к/с _____,
БИК _____

_____/_____/
м.п.

Приложение №1 к Договору
от _____ №_____

Схема размещения застроенной территории, подлежащей развитию



Границы 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

1.Граница зоны ограничения застройки от радиотелевизионной передающей станции (согласно СЭЗ УФСН от 08.06.2005 № 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)
2.Санитарно-защитная зона от КНС (R-20м, СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 раздел 7.1.13 таблица 7.1.2)
3.Санитарно-защитная зона котельной (R-19,5 м в западном направлении, 20 м в остальных направлениях, заключение Роспотребнадзора от 26.11.2010 №52.НЦ.04.000Т.001021.11.10)

Объект культурного наследия регионального значения- дом В.П. Смирнова (решения Нижегородского областного Совета народных депутатов от 31.08.1993 №288-м, Постановление Законодательного Собрания НО от 25.02.1999 №36 от 29.07.2010 №2157-IV)

Граница культурного слоя г. Н. Новгорода (Решение Нижегородского областного Совета народных депутатов от 06.04.1993 г. № 117-м)

Граница зоны санитарной охраны источников водоснабжения II,III пояс

Земельный участок предоставлен в краткосрочную аренду ЗАО "Завод "Труд" под производственные мастерские и гараж (договор аренды от 18.02.2002 №07427-06)

Границы земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома (утверждены постановлениями администрации г.Н.Новгорода)

Трасса метро

Примечание: территория расположена в границах исторической территории г.Н.Новгорода "Старый Нижний Новгород" (Решение Нижегородского областного Совета народных депутатов от 30.11.1993 г. № 470-м).
*Территории, расположенные в красных линиях улиц и дорог-территории общего пользования. Согласно ст. 85 ч.12 Земельного кодекса РФ земельные участки общего пользования не подлежат приватизации

Приложение №2 к Договору
от _____ №_____

Перечень адресов зданий, строений, сооружений, подлежащих сносу, реконструкции, в границах улиц Одесская, Дальняя, Максима Горького, Барминская в Нижегородском районе

№№	Название улицы	№ дома	Тип здания	Материал стен	Этажность
1	Большая Перекрестная	23	Жилое	Дерв	2
2	Большая Перекрестная	25	Жилое	Дерв	2
3	Большая Перекрестная	28	Жилое	Дерв	1
4	Большая Перекрестная	30	Жилое	Дерв	2
5	Большая Перекрестная	31	Жилое	Дерв	2
6	Большая Перекрестная	31 А	Жилое	Камн	1
7	Большая Перекрестная	32	Жилое	Дерв	2
8	Большая Перекрестная	32 А	Жилое	Дерв	1
9	Большая Перекрестная	33	Жилое	Дерв	1
10	Большая Перекрестная	34	Жилое	Дерв	2
11	Большая Перекрестная	35	Жилое	Дерв	1
12	Большая Перекрестная	36	Жилое	Дерв	2
13	Большая Перекрестная	38	Жилое	Дерв	2
14	Большая Перекрестная	38 А	Жилое	Дерв	2
15	Большая Перекрестная	39	Жилое	Камн	1
16	Большая Перекрестная	40	Жилое	Смеш	1
17	Большая Перекрестная	42	Жилое	Дерв	1
18	Большая Перекрестная	44	Жилое	Дерв	1
19	Большая Перекрестная	48	Жилое	Камн	1
20	Максима Горького	1	Жилое	Дерв	1
21	Максима Горького	3	Жилое	Дерв	1
22	Максима Горького	4	Жилое	Дерв	1
23	Максима Горького	5	Жилое	Дерв	1
24	Максима Горького	5 А	Жилое	Камн	1
25	Максима Горького	6	Жилое	Дерв	1
26	Максима Горького	7	Жилое	Дерв	1
27	Максима Горького	8	Жилое	Дерв	1
28	Максима Горького	8 А	Жилое	Дерв	1
29	Максима Горького	9	Жилое	Дерв	1
30	Максима Горького	10	Жилое	Камн	1
31	Максима Горького	10	Нежилое	Камн	1
32	Одесская	12	Жилое	Дерв	1
33	Одесская	16	Жилое	Дерв	1
34	Дальняя	9 В	Жилое	Дерв	2
35	Дальняя	9 Е	Жилое	Дерв	1
36	Дальняя	10	Жилое	Дерв	2
37	Дальняя	13	Жилое	Дерв	2
38	Дальняя	14	Жилое	Дерв	2
39	Дальняя	17	Жилое	Дерв	2
40	Дальняя	17 А	Нежилое	Камн	1
41	Дальняя	17 Б	Жилое	Камн	2
42	Дальняя	17 Г	Нежилое	Камн	1
43	Дальняя	19	Жилое	Дерв	1
44	Енисейская	1	Жилое	Дерв	1

№№	Название улицы	№ дома	Тип здания	Материал стен	Этажность
45	Енисейская	2	Жилое	Дерв	1
46	Енисейская	3	Жилое	Дерв	1
47	Енисейская	4	Жилое	Дерв	2
48	Енисейская	5	Жилое	Дерв	1
49	Енисейская	6	Жилое	Дерв	1
50	Енисейская	7	Жилое	Дерв	2
51	Енисейская	8	Жилое	Дерв	1
52	Енисейская	8 А	Жилое	Дерв	1
53	Енисейская	10	Жилое	Дерв	1
54	Елецкая	1 литера А	Жилое	Дерв	1
55	Елецкая	1 литера Б	Жилое	Камн	1
56	Елецкая	2	Жилое	Дерв	1
57	Елецкая	4	Жилое	Дерв	1
58	Барминская	1	Жилое	Дерв	1
59	Барминская	1 А	Жилое	Дерв	2
60	Барминская	3 литера А	Жилое	Ш/бл	1
61	Барминская	3 литера Б	Жилое	Камн	2