

ДОГОВОР № 1
комплексного освоения территории

г. Курган

«10» сентября 2015 г.

Администрация города Кургана, в лице заместителя Руководителя Администрации города Кургана, директора Департамента архитектуры, имущественных и земельных отношений Ивановой Елены Геннадьевны, действующей на основании Положения об Администрации города Кургана, утвержденного Решением Курганской городской Думы от 22.10.2014 г. № 190, именуемая в дальнейшем «Уполномоченный орган», и общество с ограниченной ответственностью «Промресурс», именуемый в дальнейшем «Застройщик», в лице директора Панченко Алексея Владимировича, действующего на основании Устава, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», на основании протокола рассмотрения заявок на участие в аукционе заседания комиссии по организации проведения торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельных участков или права на заключение договоров аренды земельных и лесных участков, расположенных на территории города Кургана от 06.08.2015 г. № 24, в соответствии с пунктом 6 статьи 39.8 Земельного кодекса Российской Федерации, статьей 46.4 Градостроительного кодекса Российской Федерации заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Застройщик в установленный настоящим Договором срок своими силами и за счет и (или) с привлечением других лиц и (или) средств других лиц обязуется выполнить обязательства по комплексному освоению территории, предусмотренные Договором, а Уполномоченный орган обязуется создать необходимые условия для выполнения этих обязательств в соответствии с Договором.

1.2. Комплексное освоение территории осуществляется в границах земельного участка предоставленного в аренду Застройщику для комплексного освоения территории, указанного в пункте 1.3 договора, или в границах земельных участков, образованных из такого земельного участка (далее – Образованные земельные участки).

1.3. Сведения о земельном участке, составляющем территорию, в отношении которой заключается Договор:

площадь 44022 кв. м;

кадастровый номер: 45:25:020411:1266;

местоположение: Курганская область, г. Курган, 11 микрорайон, уч.№6 (далее - Участок).

Сведения об Участке приведены в кадастровом паспорте земельного участка от 15 июня 2015 года № 45/201/2015-173817, выданном филиалом федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Курганской области (Приложение 1).

2. Срок действия Договора

2.1. Договор заключается на срок пять лет с «10» сентября 2015 г. по «10» сентября 2020 г. Договор считается заключенным и вступает в силу с даты его подписания.

3. Порядок и сроки комплексного освоения территории

3.1. Началом комплексного освоения Участка является дата подписания Договора.

3.2. Комплексное освоение территории на Участке осуществляется в следующем порядке и в следующие сроки:

3.2.1. Подготовка Застройщиком проекта планировки территории, проекта межевания территории в границах Участка и обеспечение ее утверждения органом местного самоуправления в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности – в течение 6 (шести) месяцев с даты заключения Договора.

3.2.2. Осуществление Застройщиком образования земельных участков в соответствии с утвержденным проектом межевания территории и требованиями, установленными Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ

«О государственном кадастре недвижимости» – в течение одного месяца с момента утверждения документации по планировке территории, в следующем порядке:

- обеспечение выполнения в отношении Участка работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов, содержащих необходимые для осуществления государственного кадастрового учета сведения о Образованных участках (далее – кадастровые работы), образуемых в границах элементов планировочной структуры (кварталов) в соответствии с проектом межевания территории, подготовленным Застройщиком и утвержденным в установленном порядке органом местного самоуправления;

- обеспечение осуществления государственного кадастрового учета Образованных участков;

3.2.3. Осуществление Застройщиком на Участке, или на Образованных участках следующих мероприятий по благоустройству, в том числе озеленению – в течение пяти лет с даты заключения Договора, посредством строительства (создания) следующих объектов:

- предусмотренных документацией по планировке территории и техническими условиями объектов инженерной инфраструктуры в сфере электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения и очистки сточных вод, иной инфраструктуры, передаваемых по окончании строительства в муниципальную собственность городского округа «муниципальное образование город Курган»;

- объектов по благоустройству, в том числе озеленению территорий общего пользования.

3.2.4. Осуществление Застройщиком мероприятий по освоению территории, включая строительство и ввод в эксплуатацию на Участке или на Образованных участках объектов коммунальной, транспортной и социальной инфраструктур и иных объектов капитального строительства в соответствии с проектом планировки территории, – до пяти лет в соответствии с графиками осуществления каждого мероприятия в предусмотренные указанными графиками сроки.

3.2.5. Стороны Договора в течение трех месяцев со дня утверждения документации по планировке территории обязаны заключить дополнительное соглашение к Договору, содержащее график осуществления мероприятий по освоению данной территории (в том числе строительство и ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства) в отношении каждого мероприятия с указанием сроков начала и окончания проведения соответствующих работ.

3.2.6. Объекты коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, строительство которых осуществит Застройщик, передаются в муниципальную собственность городского округа «муниципальное образования город Курган» по перечню, являющемуся неотъемлемой частью Договора. Перечень этих объектов определяется Сторонами после выполнения пункта 3.2.1. настоящего Договора и включает объекты коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, предусмотренные утвержденным проектом планировки территории.

3.3. Датой окончания жилищного и иного строительства является дата выдачи в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию последнего из объектов жилого и (или) иного назначения, предусмотренных утвержденной документацией по планировке территории.

3.4. Прекращение существования Участка в связи с его разделом или возникновением у третьих лиц прав на Образованные участки не является основанием для прекращения прав и обязанностей, определенных Договором.

3.5. Мониторинг за ходом освоения Участка осуществляется Уполномоченным органом в соответствии с графиком осуществления мероприятий по освоению территории Участка.

4. Права и обязанности Сторон

4.1. Уполномоченный орган имеет право:

4.1.1. На беспрепятственный доступ на территорию Участка с момента заключения Договора с целью его осмотра на предмет соблюдения Застройщиком требования использования Участка по целевому назначению и в соответствии с видом разрешенного использования.

4.1.2. Требовать от Застройщика устранения нарушений, связанных с использованием Участка не по целевому назначению и использованием, не отвечающим виду его разрешенного использования, а также прекращения применения способов использования, приводящих к его порче.

4.1.3. Вносить в уполномоченный федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий государственный земельный надзор, требования о приостановлении работ, ведущихся Застройщиком с нарушением законодательства или условий, установленных настоящим Договором.

4.1.4. На возмещение убытков, причиненных ухудшением качества предоставленных по Договору земель и экологической обстановки в результате деятельности Застройщика, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации;

4.1.5. Уполномоченный орган обладает иными правами, предусмотренными действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

4.2. Уполномоченный орган обязан:

4.2.1. Заключить дополнительное соглашение к Договору, содержащее график осуществления мероприятий по освоению данной территории (в том числе строительство и ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства) в отношении каждого мероприятия с указанием сроков начала и окончания проведения соответствующих работ – в течение трех месяцев со дня утверждения документации по планировке территории.

4.2.2. Обеспечить рассмотрение и утверждение проекта планировки территории и проекта межевания территории;

4.2.3. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

4.3. Застройщик имеет право:

4.3.1. Использовать Участок в целях и на условиях срока действия Договора и в соответствии с действующим законодательством.

4.3.2. В пределах срока Договора Участка передавать Участок в субаренду в пределах срока действия Договора, а также передавать свои права и обязанности по Договору третьему лицу только с письменного согласия Уполномоченного органа.

4.3.3. Застройщик обладает иными правами, предусмотренными действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

4.4. Застройщик обязан:

4.4.1. Использовать Участок исключительно в соответствии с видом разрешенного использования земельного участка и проектом планировки территории, а также выполнить мероприятия по комплексному освоению Участка в сроки, предусмотренные п. 3.2.1 - 3.2.4 настоящего Договора.

4.4.2. Обеспечить безопасность работ по подготовке Участка для его комплексного освоения и работ по комплексному освоению Участка до начала их осуществления, а также установить на Участке в доступном для общего обозрения месте информационный щит с указанием реквизитов Застройщика, генерального подрядчика на выполнение строительных работ, генерального проектировщика, сроков начала и окончания работ.

4.4.3. Подготовить проект планировки территории и проект межевания территории в границах Участка и в установленном порядке обеспечить их утверждение в срок, указанный в п. 3.2.1. настоящего Договора, а именно:

4.4.3.1. Обеспечить разработку проекта планировки территории, проекта межевания территории, его согласование и представить его на рассмотрение и утверждение Уполномоченному органу.

4.4.3.2. Обеспечить утверждение органом местного самоуправления проекта планировки территории и проекта межевания территории.

В случае направления органом местного самоуправления проекта планировки территории, проекта межевания территории на доработку осуществить доработку, представить Уполномоченному органу для сведения и обеспечить утверждение органом местного самоуправления проекта планировки территории, проекта межевания территории. При этом срок, установленный п. 3.2.1 настоящего Договора, изменению не подлежит.

4.4.4. За свой счет осуществить образование Образованных участков в соответствии с утвержденным проектом межевания территории в срок, указанный в п. 3.2.2 настоящего Договора: обеспечить проведение необходимых кадастровых работ и государственного кадастрового учета Образованных участков в границах Участка.

4.4.5. Передать Уполномоченному органу кадастровые паспорта Образованных участков в течение четырнадцати календарных дней после проведения их государственного кадастрового учета.

4.4.6. Осуществить на Участке или на Образованных участках предусмотренные Договором мероприятия по благоустройству, в том числе озеленению, в составе и в срок, указанные в п. 3.2.3. настоящего Договора.

4.4.7. Осуществить мероприятия по освоению территории, включая строительство и ввод в эксплуатацию на Участке или на Образованных участках объектов коммунальной, транспортной и

социальной инфраструктур и иных объектов капитального строительства в соответствии с проектом планировки территории в срок, указанный в п. 3.2.4. настоящего Договора;

4.4.8. Заключить дополнительное соглашение к Договору, содержащее график осуществления мероприятий по освоению данной территории (в том числе строительство и ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства) в отношении каждого мероприятия с указанием сроков начала и окончания проведения соответствующих работ – в течение трех месяцев со дня утверждения документации по планировке территории.

4.4.9. Передать в муниципальную собственность городского округа «муниципальное образование город Курган» объекты коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, строительство которых осуществляется за счет средств Застройщика по перечню, являющемуся неотъемлемой частью Договора. Перечень этих объектов определяется Сторонами после выполнения пункта 3.2.1. настоящего Договора и включает объекты коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, предусмотренные утвержденным проектом планировки территории. Условия передачи объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур в муниципальную собственность городского округа «муниципальное образование город Курган» определяются при заключении соглашения о передаче этих объектов в муниципальную собственность.

4.4.10. Обеспечить содержание и эксплуатацию построенных в границах Участка объектов коммунальной, транспортной и социальной инфраструктур до их передачи в установленном порядке в муниципальную собственность.

4.4.11. Обеспечить содержание и эксплуатацию (в том числе обеспечение коммунальными услугами) возводимых на Участке объектов жилого и иного назначения до передачи их собственникам или организациям, выбранным собственниками для их эксплуатации и обслуживания.

4.4.12. Не допускать действий, нарушающих цели использования Участка, Образованных участков, а также действий, нарушающих права третьих лиц, в т.ч. приводящих к ухудшению экологической и санитарной обстановки на Участке, Образованных участках, смежной и близлежащей территории.

4.4.13. С момента подписания Договора обеспечить Уполномоченному органу свободный доступ на Участок, Образованные участки для осмотра и проверки соблюдения условий Договора и Договора аренды Участка в присутствии представителя Застройщика, а также уполномоченным органам государственной власти, органам местного самоуправления, в т.ч. органам государственного и муниципального контроля и надзора, для осуществления своих полномочий в пределах их компетенции.

4.4.14. Выполнять на Участке в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия содержания и эксплуатации подземных и наземных инженерных коммуникаций, сооружений, дорог, проездов и т.п. и не препятствовать их обслуживанию.

4.4.15. Извещать Уполномоченный орган и соответствующие органы государственной власти и местного самоуправления о возникновении аварийной ситуации, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) Участку, Образованным участкам и находящимся на нем (них) объектам, а также близлежащим участкам, объектам недвижимости, иному имуществу третьих лиц ущерб, в течение суток с момента наступления такого события и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению нанесения ущерба.

4.4.16. Осуществить в полном объеме комплексное освоение территории Участка, обеспечить строительство на Образованных участках объектов капитального строительства, предусмотренных утвержденным проектом планировки территории, независимо от привлечения к комплексному освоению и строительству третьих лиц, за исключением случаев передачи Застройщиком прав и обязанностей по Договору.

Привлечение третьих лиц к строительству объектов жилого и иного назначения, коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе граждан в рамках участия в долевом строительстве, не влечет перехода к ним прав и обязанностей Застройщика по Договору, за исключением случаев передачи Застройщиком прав и обязанностей по Договору.

4.4.17. В течение семи календарных дней с момента совершения сделки, влекущий передачу прав и обязанностей по настоящему Договору предоставить Уполномоченному органу документы, подтверждающие заключение соответствующей сделки, а также уведомлять Уполномоченный орган о всех изменениях в указанных сделках.

4.4.18. Заключить в установленном порядке с организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, договоры о подключении (присоединении) объектов коммунальной, транспортной и социальной инфраструктур и иных объектов капитального

строительства, строительство которых осуществлено в соответствии с п. 4.4.6. Договора, к сетям инженерно-технического обеспечения.

4.3.19. Направить в десятидневный срок Уполномоченному органу письменное уведомление в случаях принятия решения о ликвидации или реорганизации Застройщика, изменения юридического адреса и фактического своего местонахождения, реквизиты открытых им расчетных счетов и последующего изменении по ним.

4.3.20. В случае получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома, расположенного на Образованном участке, находящемся у Застройщика на праве аренды, сообщать Уполномоченному органу о готовности к подаче на государственную регистрацию права собственности соответствующих документов первым из регистрирующих свое право собственности приобретателей помещения в многоквартирном доме не позднее, чем за четырнадцать календарных дней до планируемого дня указанной подачи.

4.3.21. В случае получения разрешения на ввод в эксплуатацию объектов коммунальной, транспортной и социальной инфраструктур, подлежащих оформлению в муниципальную собственность, расположенных на Образованных участках, находящихся у Застройщика на праве аренды, сообщать о готовности к подаче на государственную регистрацию права собственности соответствующих документов не позднее, чем за четырнадцать календарных дней до планируемого дня указанной подачи.

4.3.23. В соответствии со статьей 36 Федерального закона от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятники истории и культуры) народов Российской Федерации» в случае обнаружения при производстве земляных работ объектов археологического наследия или иных недвижимых объектов историко-культурного наследия Заказчик работ обязан сообщить об этом в адрес Управления охраны объектов культурного наследия Правительства Курганской области приостановить дальнейшее проведение работ до специального разрешения.

5. Ответственность Сторон за неисполнение или ненадлежащее исполнение Договора

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязанностей по комплексному освоению территории Участка, нарушения по вине Застройщика условий п. 3.2. Договора, с Застройщика взимается неустойка в размере 1/150 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения таких обязанностей, от размера арендной платы по договору аренды Участка для комплексного освоения территории за каждый день просрочки.

5.2. Обязанность Застройщика по разработке, согласованию и утверждению в установленном порядке документации по планировке территории в границах Участка, предусмотренная в п. 3.2.1. настоящего Договора, считается неисполненной в случае неутверждения органом местного самоуправления документации по планировке территории по причине ее полного или частичного несоответствия действующему законодательству.

5.3. В случае нарушения иных условий настоящего Договора Стороны несут ответственность в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

5.4. Уплата неустойки в соответствии с п. 6.1. настоящего Договора не освобождает Застройщика от исполнения лежащих на нем обязательств и устранения нарушений.

5.5. Застройщик обязан возместить Уполномоченному органу убытки, причиненные неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств по настоящему Договору, по ценам на день удовлетворения требования о возмещении убытков. При этом убытки подлежат возмещению Уполномоченному органу сверх неустойки.

5.6. Застройщик перечисляет денежные средства, составляющие неустойку за неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора, в бюджет муниципального образования города Кургана по следующим реквизитам: **Управление Федерального казначейства по Курганской области (Департамент архитектуры, имущественных и земельных отношений Администрации г.Кургана), расчетный счет 40101810000000010002, отделение Курган г.Курган, ИНН 4501197940, БИК 43735001, КПП 450101001, КБК 98011105012040000120, код ОКТМО 37701000.**

6. Особые условия

6.1. При обороте Образованных участков к новым правообладателям переходит обязанность по выполнению условий п. 3.2. настоящего Договора.

В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения этого требования с нового правообладателя взимается неустойка в размере 1/150 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения таких обязанностей, от размера арендной платы или размера земельного налога за каждый день просрочки.

6.2. Стороны обязаны уведомлять друг друга об обстоятельствах, которые могут повлечь приостановление строительства и консервацию объектов строительства (далее – объекты), незамедлительно, но в любом случае не позднее пяти рабочих дней с момента, когда им стало известно об указанных обстоятельствах.

При наличии обстоятельств определенно свидетельствующих о необходимости приостановления строительства и консервации объектов, Стороны обязуются согласовать порядок, сроки, общий объем консервации объектов и оформить согласованные условия консервации объектов дополнительным соглашением к Договору, договору аренды Образованного участка о приостановлении строительства и консервации объектов.

6.3. После осуществления консервации объектов Зас тройщик обязан пере уступить права по настоящему Договору в части объектов, подвергшихся консервации, либо осуществить государственную регистрацию права собственности на объекты, подвергшиеся консервации, как на объекты незавершенного строительства и осуществить отчуждение объекта незавершенного строительства третьему лицу с обязательством завершения строительства в пределах сроков, установленных настоящим Договором.

6.4. При осуществлении государственной регистрации права собственности на объект незавершенного строительства Застройщик в течение семи календарных дней со дня получения свидетельства о государственной регистрации прав предоставляет Уполномоченному органу копию указанного свидетельства и кадастрового паспорта на объект незавершенного строительства.

7. Вступление Договора в силу, изменение, расторжение и прекращение Договора

7.1. Настоящий Договор считается заключенным и вступает в силу с момента его подписания Сторонами.

7.2. Изменения и дополнения к условиям настоящего Договора действительны только тогда, когда они сделаны в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон.

7.3. Договор может быть расторгнут по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством, исключительно по решению суда.

7.4. Договор может быть досрочно расторгнут по требованию Уполномоченного органа в судебном порядке в следующих случаях, признаваемых существенными нарушениями Договора:

7.4.1. При использовании Застройщиком Участка в целях, не предусмотренных настоящим Договором.

7.4.2. При нарушении условий, предусмотренных п. 3.2, 4.4.1 - 4.4.8, 4.4.10 настоящего Договора.

7.5. В случае досрочного расторжения Договора по требованию Уполномоченного органа в связи с неисполнением (ненадлежащим исполнением) Застройщиком условий Договора Застройщик обязан передать в муниципальную собственность результаты работ по строительству объектов коммунальной, транспортной и социальной инфраструктур, выполненных к моменту расторжения Договора.

7.6. О форс-мажорных обстоятельствах (действия непреодолимой силы, которая не зависит от воли сторон) каждая из Сторон обязана в трехдневный срок с даты наступления форс-мажорных обстоятельств в письменной форме известить другую Сторону по настоящему Договору. При продолжительности форс-мажорных обстоятельств свыше 3 (трех) месяцев или при не устранении последствий этих обстоятельств в течение 3 (трех) месяцев Стороны должны встретиться для выработки взаимоприемлемого решения, связанного с продолжением настоящего Договора.

8. Дополнительные условия Договора

8.1. Застройщик подтверждает Уполномоченному органу, что на день подписания настоящего Договора у Застройщика отсутствовала ответственность или обязательства какого-либо рода, которые могли послужить причиной для расторжения Договора, и что он имеет право заключить Договор без каких-либо иных разрешений. Каждая из Сторон подтверждает, что она получила все необходимые разрешения для вступления в Договор, и лица, подписавшие его, уполномочены на это.

8.2. Реорганизация Уполномоченного органа, а также перемена собственника земельного участка не является основанием для расторжения настоящего Договора.

8.3. На момент заключения настоящего договора Застройщик обладает полной информацией о всех обременениях и ограничениях на использование Участка, о разрешении на застройку Участка, об использовании соседних участков и иной существенной информацией об Участке.

8.4. В случае изменения адреса или иных реквизитов Стороны обязаны уведомить об этом друг друга в недельный срок со дня таких изменений.

8.5. Вопросы, не урегулированные Договором, разрешаются в соответствии с действующим законодательством.

8.6. Все споры и разногласия. Возникающие при исполнении Договора, решаются путем переговоров.

8.7. В случае не урегулирования спорных вопросов в досудебном порядке, а также в случае отказа от проведения переговоров, неудовлетворении требований заинтересованной стороны по существу, спор передается в Арбитражный суд Курганской области.

8.8. Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один – Уполномоченному органу, один – Застройщику.

9. Реквизиты сторон:

Уполномоченный орган: Администрация города Кургана

ИНН 4501005007

КПП 450101001

Адрес: 640000, Курганская область, г. Курган, пл. Ленина

Застройщик: Общество с ограниченной ответственностью «Промресурс»

ИНН 4501138617

ОГРН 1084501002585

Адрес: 640027, Курганская область, г. Курган, ул. Бурова-Петрова, д. 100А

10. Подписи сторон:

От Уполномоченного органа:



/Е.Г. Иванова/

М.П.

От Застройщика:



/А.В. Панченко/