

# ДОГОВОР № 02/13

## о развитии застроенной территории микрорайона № 1А города Люберцы Московской области

04» Сентябрь 2012 г.

г. Люберцы

Администрация города Люберцы в лице Главы города Люберцы Ружицкого Владимира Петровича, действующего на основании Устава города Люберцы, именуемая в дальнейшем «Администрация», с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Строительно-инвестиционная компания «САС» в лице Генерального директора Позднякова Николая Александровича, действующего на основании Устава, именуемая в дальнейшем «Застройщик», с другой стороны, именуемые совместно «Стороны», в соответствии с протоколом результатов аукциона на право заключения договора о развитии застроенной территории микрорайона № 1А города Люберцы от 27 марта 2012 года № 2, заключили настоящий договор о нижеследующем:

### 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему договору Застройщик за счет собственных средств и (или) с привлечением средств других лиц обязуется осуществить развитие застроенной территории микрорайона № 1А города Люберцы ориентировочной площадью 15,8 га в границах улиц: Урицкого, Коммунистическая, Шевлякова, 8 Марта (далее – застроенная территория) в соответствии с условиями настоящего договора, а Администрация обязуется создать предусмотренные договором условия для выполнения Застройщиком своих обязательств.

1.2. На застроенной территории расположены включённые в муниципальную адресную программу реконструкции и развития застроенной территории микрорайона № 1А жилого района «Красная горка» города Люберцы Московской области 2012-2020 гг., утверждённую решением Совета депутатов города Люберцы от 10.11.2011 №186/12 многоквартирные жилые дома, подлежащие сносу (реконструкции) за счет средств Застройщика. Перечень адресов жилых домов, подлежащих сносу определён в Приложении №1 к настоящему Договору.

### 2. ЦЕНА ПРАВА НА ЗАКЛЮЧЕНИЕ ДОГОВОРА

2.1. Цена права на заключение настоящего Договора составляет **10 222 440** (десять миллионов двести двадцать две тысячи четыреста сорок) **рублей 00 копеек**, включая сумму внесенного для участия в аукционе задатка в размере 5 000 000 (пяти миллионов) рублей 00 копеек.

2.2. Оплата цены права на заключение настоящего Договора, оставшейся за вычетом задатка, осуществляется путём ежеквартальных перечислений равными долями (в течении 10 рабочих дней с начала квартала) денежных средств Застройщиком на расчётный счёт Администрации в течение 2 лет (график платежей определён в Приложении № 2 к настоящему Договору).

2.3. Оплата цены права на заключение настоящего Договора, оставшейся за вычетом задатка, осуществляется по следующим реквизитам:

Счет № 40101810600000010102; БИК 044583001

Отделение 1 Московского ГТУ Банка России г.Москва, 705

Получатель: ИНН 5027113434 КПП 502701001 УФК по Московской области  
(Администрация городского поселения Люберцы)

ОКАТО 46231501000

КБК 00111705050100000180 «Прочие неналоговые доходы бюджетов поселений»

### 3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

#### 3.1. Застройщик обязан:

3.1.1. В течение 1 года с момента заключения настоящего Договора подготовить (разработать и направить на утверждение) в соответствии с действующим законодательством проект планировки застроенной территории, указанной в п. 1.1 настоящего Договора, включая проект межевания застроенной территории. В процессе разработки проекта планировки представить в администрацию города Люберцы для рассмотрения схему расположения объектов капитального строительства на застроенной территории и расчет баланса застроенной территории.

3.1.2. В течение 8 лет с момента заключения настоящего Договора построить за счет собственных и (или) привлеченных средств либо приобрести, а также передать в собственность городского поселения Люберцы или государственную собственность благоустроенные жилые помещения для предоставления гражданам, выселяемым из жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма (договорам найма специализированного жилого помещения), расположенных на застроенной территории. Указанное обязательство может осуществляться в соответствии с очередностью, определяемой Застройщиком самостоятельно.

Количество, площадь, номенклатура подлежащих передаче в собственность городского поселения Люберцы жилых помещений определяется администрацией города Люберцы по запросу Застройщика на дату обращения.

3.1.3. Обеспечить за свой счет установление на местности границ земельных участков, в соответствии с документацией по планировке территории, выполнение в отношении этих земельных участков кадастровых работ и осуществление государственного кадастрового учета.

3.1.4. В течение 8 лет с момента заключения настоящего Договора осуществить за счет собственных и (или) привлеченных средств строительство и ввод в эксплуатацию объектов, на застроенной территории в соответствии с утверждённым проектом планировки застроенной территории (в том числе строительство объектов социальной и коммунально-бытовой инфраструктуры, дорог, объектов инженерно-технического обеспечения, благоустройство территории).

Одновременно со строительством первого объекта жилого назначения обеспечить строительство и ввод в эксплуатацию объектов инженерной инфраструктуры в объеме, необходимом для дальнейшего жизнеобеспечения всего микрорайона.

В течение 5 лет с момента заключения настоящего договора обеспечить реконструкцию (строительство) и ввод в эксплуатацию детского сада с увеличением до 140 мест и школы № 13 с увеличением до 550 мест с внутренней отделкой, комплектацией и обустройством территории, после чего передать их безвозмездно в муниципальную собственность городского поселения Люберцы.

Предусмотреть при разработке проекта планировки территории размещение плоскостных спортивных сооружений в соответствии с нормами, предусмотренными постановлением Главы города Люберцы от 23.03.2007 № 06-ПП «Об утверждении расчетных показателей обеспечения застроенных территорий города Люберцы объектами инженерной инфраструктуры, социального и коммунального назначения».

3.1.5. В течение 4 месяцев со дня ввода в эксплуатацию построенных на застроенной территории объектов социальной и коммунально-бытовой инфраструктуры, дорог, объектов инженерно-технического обеспечения (внеквартальных), передать их безвозмездно в собственность городского поселения Люберцы вместе с земельными участками на которых они расположены.

Передаваемые в собственность городского поселения Люберцы объекты должны комплектоваться всеми документами необходимыми для регистрации права

муниципальной собственности, в том числе документами, подтверждающими факт создания объектов.

3.1.6. В случае если дома, расположенные на застроенной территории, признаются аварийными и подлежащими сносу, в течение 3-х месяцев передать в собственность городского поселения Люберцы (муниципальную собственность) благоустроенные жилые помещения для предоставления гражданам, выселяемым из жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма.

3.1.7. Уплатить выкупную цену за изымаемые на основании решения Администрации жилые помещения, в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу, а также за земельные участки, на которых расположены такие многоквартирные дома.

Выкупная цена уплачивается в течение 4-х месяцев с момента возникновения необходимости ее уплаты.

Выкупная цена жилого помещения, сроки и другие условия выкупа могут определяться соглашением, заключенным с собственником изымаемого жилого помещения в соответствии с законодательством Российской Федерации и Московской области.

По соглашению с собственником жилого помещения ему может быть предоставлено взамен изымаемого жилого помещения другое жилое помещение с зачетом его стоимости в выкупную цену.

3.1.8. Застройщик обязан зарезервировать в первом строящемся многоквартирном доме не менее 20% площади жилых помещений в нем, а в остальных домах не менее 25% от их жилой площади для расселения граждан, проживающих на застроенной территории в муниципальном, государственном и частном жилищном фонде.

Застройщик не вправе осуществлять действия, способствующие отчуждению жилых помещений, зарезервированных для расселения граждан, проживающих в границах застроенной территории до завершения расселения всех граждан.

3.1.9. Застройщик после получения положительного заключения экспертизы проектной документации и утверждения проекта на строительство многоквартирного жилого дома, обязуется в 10-ти дневный срок подготовить и направить в адрес Администрации города Люберцы протокол предварительного распределения квартир, подлежащих передаче в собственность городского поселения Люберцы для предоставления гражданам, выселяемым из жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма (договорам найма специализированного жилого помещения).

После подписания протокола предварительного распределения квартир Застройщик обращается в администрацию города Люберцы с заявлением о выдаче разрешения на строительство.

3.1.10. В сроки, установленные настоящим Договором, уплатить денежные средства в бюджет городского поселения Люберцы в качестве оплаты права на заключение настоящего Договора.

### **3.2. Застройщик вправе:**

3.2.1. Осуществлять поэтапное строительство на застроенной территории. Строительство может происходить поэтапно в соответствии с документацией по планировке территории, подготовленной в соответствии с п. 3.1.1 настоящего Договора, по мере освобождения и формирования земельных участков.

### **3.3. Администрация обязана:**

3.3.1. В течение 60 дней со дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний по проекту планировки застроенной территории, включая проект межевания застроенной территории утвердить проект планировки застроенной территории, включая проект межевания застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии.

В случае принятия Главой администрации города Люберцы с учетом протокола публичных слушаний по проекту планировки застроенной территории, включая проект межевания застроенной территории, и заключения о результатах публичных слушаний, решения об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку, указанный срок начинает исчисляться с момента предоставления на утверждение проекта планировки застроенной территории, включая проект межевания застроенной территории, после доработки.

3.3.2. В течение 12 месяцев с момента обращения Застройщика принять в установленном порядке решение об изъятии путем выкупа жилых помещений в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу и расположенных на застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, а также земельных участков, на которых расположены такие многоквартирные дома.

3.3.3. После выполнения Застройщиком обязательств по подготовке проекта планировки территории, расселения многоквартирных жилых домов на испрашиваемом земельном участке и уплаты выкупной цены за изымаемые помещения, на основании обращения лица, заключившего договор о развитии застроенной территории, содействовать в предоставлении ему бесплатно в собственность или в аренду без проведения торгов в соответствии с земельным законодательством для строительства в границах застроенной территории земельных участков, находящихся в муниципальной собственности и (или) государственная собственность на которые не разграничена, и которые не предоставлены в пользование и (или) во владение гражданам и юридическим лицам.

#### **3.4. Администрация вправе:**

3.4.1. В одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случае неисполнения Застройщиком обязательств, предусмотренных пунктами 3.1.1 - 3.1.10 настоящего Договора.

3.4.2. Запрашивать у Застройщика информацию и документы, необходимые для осуществления контроля выполнения условий договора, в том числе сроков исполнения обязательств, указанных в п. 3.1 настоящего Договора.

### **4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН И РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ**

4.1. За неисполнение и (или) ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ и настоящим Договором.

4.2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Застройщиком обязательств, предусмотренных п.п. 3.1.4, 3.1.5, 3.1.7, 3.1.8 настоящего Договора, права на земельные участки, предоставленные в соответствии с настоящим Договором, могут быть прекращены в соответствии с земельным законодательством и гражданским законодательством РФ.

4.3. Споры, возникающие при исполнении настоящего договора, стороны разрешают путём переговоров.

4.4. При не достижении согласия споры подлежат рассмотрению в арбитражном суде Московской области.

### **5. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. УСЛОВИЯ РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА**

5.1. Настоящий договор вступает в силу со дня подписания и действует до момента исполнения Сторонами обязательств, предусмотренных настоящим Договором, но не позднее 8 лет с момента заключения Договора.

5.2. Настоящий Договор может быть расторгнут досрочно по одному из следующих оснований:

5.2.1. По соглашению сторон.

Соглашение о расторжении договора совершается путём составления единого письменного документа, подписанного Сторонами договора. Обязательства считаются прекращёнными с момента заключения соглашения Сторон о расторжении договора, если иное не предусмотрено в самом соглашении.

5.2.2. По инициативе Администрации:

- в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Застройщиком обязательств, предусмотренных пунктами 3.1.1 – 3.1.10 настоящего Договора.

- в случае прекращения прав на земельные участки по условиям, предусмотренным п. 4.2 настоящего Договора.

5.2.3. По решению суда.

При расторжении настоящего Договора в судебном порядке обязательства считаются прекращёнными с момента вступления в законную силу решения суда о расторжении договора.

5.3. Инициатор расторжения настоящего Договора направляет другой стороне настоящего Договора заказное уведомление о начале процедуры расторжения договора с указанием причины расторжения. При отсутствии возражений или неполучении ответа в указанный в уведомлении срок либо по истечении 30 дней с момента уведомления, если срок для ответа не установлен, договор считается расторгнутым, обязательства сторон прекращёнными.

## 6. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

6.1. Наступление обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор), как-то: стихийные бедствия, эпидемии, эпизоотии, наводнения, иные события, не подлежащие контролю Сторон, освобождают их от ответственности за невыполнение или несвоевременное выполнение обязательств по настоящему Договору.

6.2. Действия Сторон в случае наступления событий, указанных в пункте 6.1 настоящего Договора, регламентируются действующим законодательством РФ.

## 7. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

7.1. Вопросы, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются действующим законодательством РФ.

7.2. Любое уведомление, направленное сторонами друг другу по настоящему Договору, должно быть совершено в письменной форме. Указанное уведомление считается направленным надлежащим образом, если оно доставлено адресату посылным либо заказным письмом.

К настоящему Договору прилагается и является неотъемлемой его частью:

- Перечень адресов жилых домов, подлежащих сносу (Приложение № 1);
- график оплаты цены права на заключение Договора (Приложение № 2).

7.3. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон и один для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

## 8. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ, ПОДПИСИ СТОРОН

**Администрация:**

Администрация городского поселения Люберцы Люберецкого муниципального района Московской области ИНН 5027113434 КПП 502701001

Адрес: 140000, Московская область, г. Люберцы, Октябрьский проспект, дом 190.

5.2. Настоящий Договор может быть расторгнут досрочно по одному из следующих оснований:

5.2.1. По соглашению сторон.

Соглашение о расторжении договора совершается путём составления единого письменного документа, подписанного Сторонами договора. Обязательства считаются прекращёнными с момента заключения соглашения Сторон о расторжении договора, если иное не предусмотрено в самом соглашении.

5.2.2. По инициативе Администрации:

- в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Застройщиком обязательств, предусмотренных пунктами 3.1.1 – 3.1.10 настоящего Договора.

- в случае прекращения прав на земельные участки по условиям, предусмотренным п. 4.2 настоящего Договора.

5.2.3. По решению суда.

При расторжении настоящего Договора в судебном порядке обязательства считаются прекращёнными с момента вступления в законную силу решения суда о расторжении договора.

5.3. Инициатор расторжения настоящего Договора направляет другой стороне настоящего Договора заказное уведомление о начале процедуры расторжения договора с указанием причины расторжения. При отсутствии возражений или неполучении ответа в указанный в уведомлении срок либо по истечении 30 дней с момента уведомления, если срок для ответа не установлен, договор считается расторгнутым, обязательства сторон прекращёнными.

## 6. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

6.1. Наступление обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор), как-то: стихийные бедствия, эпидемии, эпизоотии, наводнения, иные события, не подлежащие контролю Сторон, освобождают их от ответственности за невыполнение или несвоевременное выполнение обязательств по настоящему Договору.

6.2. Действия Сторон в случае наступления событий, указанных в пункте 6.1 настоящего Договора, регламентируются действующим законодательством РФ.

## 7. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

7.1. Вопросы, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются действующим законодательством РФ.

7.2. Любое уведомление, направленное сторонами друг другу по настоящему Договору, должно быть совершено в письменной форме. Указанное уведомление считается направленным надлежащим образом, если оно доставлено адресату посылным либо заказным письмом.

К настоящему Договору прилагается и является неотъемлемой его частью:

- Перечень адресов жилых домов, подлежащих сносу (Приложение № 1);
- график оплаты цены права на заключение Договора (Приложение № 2).

7.3. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон и один для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

## 8. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ, ПОДПИСИ СТОРОН

**Администрация:**

Администрация городского поселения Люберцы Люберецкого муниципального района Московской области ИНН 5027113434 КПП 502701001

Адрес: 140000, Московская область, г. Люберцы, Октябрьский проспект, дом 190.

Банковские реквизиты: УФК по Московской области (Администрация городского поселения Люберцы Люберецкого муниципального района Московской области (Администрация городского поселения Люберцы Люберецкого муниципального района Московской области Л/с 03001850018))

Текущий счет: 40204810700000002289, БИК 044583001 Отделение 1 Московского ГТУ Банк России г. Москва 705  
л/с в ОФК: 02483001900

**Застройщик:**

ООО «Строительно – инвестиционная компания «САС»

Юридический адрес: 109180, г. Москва, ул. Полянка Б., д.26/1, стр.1

Фактический адрес: 119048, г. Москва, ул. Усачева, д.35, стр.1

ИНН 7706575934, КПП 770601001, ОГРН 1057746697689

Банковские реквизиты: р/с 40702810340070577501 в ОАО «Промсвязьбанк»  
к/с 30101810400000000555, БИК 044525555

**9. ПОДПИСИ СТОРОН**

Глава города Люберцы:



**В.П. Ружицкий**

Застройщик:

Генеральный директор

ООО «Строительно-инвестиционная компания «САС»



**Н.А. Поздняков**

Перечень адресов жилых домов расположенных на застроенной территории и подлежащих сносу

№ п/п	Адрес дома	Кол-во проживающих чел.	Кол-во семей	Общая площадь квартир, необходимая для расселения жителей
1	Ул.Коммунистическая д.5а	23	11	391,50
2	Ул.Коммунистическая д.7	21	12	486,00
3	Ул.Урицкого д.10/1	29	10	454,80
4	Ул.Урицкого д.12 корп. 1	47	27	659,20
5	Ул.Урицкого д.12 корп. 2	38	19	790,90
6	Ул.Урицкого д.12 корп. 3	45	21	673,40
7	Ул.Урицкого д.12 корп. 4	45	23	763,70
8	Ул.Урицкого д.12 корп. 5	37	21	717,40
9	Ул.Урицкого д.19/6 Общезитные коридоры.типа 22 комн.	35	17	<b>703,60</b>
10	Ул. Шевлякова д.11	22	11	481,30
11	Ул. Шевлякова д.13	23	12	450,00
12	Ул. Шевлякова д.19/1	32	19	430,40
13	Ул. Шевлякова д.43	35	19	645,90
14	Ул. Шевлякова д.45	42	22	726,20
15	Ул. 8 Марта, д.45	34	13	542,5
16	Ул. 8 Марта, д.47	80	42	1640,0
	<b>Нежилые здания</b>			
17	Ул. 8 марта д. 30в (офисы)			782,10
18	Ул. 8 марта д. 32 (офисы)			729,70
19	Ул. 8 марта д. 30 (офисы)			764,20
	<b>ИТОГО</b>	<b>588</b>	<b>299</b>	<b>12 832,50</b>

Глава города Люберцы:

В.П. Ружицкий

Застройщик:

Н.А. Поздняков



