

ДОГОВОР №02/15
о развитии застроенной территории в границах
муниципального образования «Город Астрахань»

г. Астрахань

«25» февраля 2015 г.

Настоящий договор о развитии застроенной территории в границах муниципального образования «Город Астрахань» (далее - Договор) заключен между администрацией города в лице начальника управления по строительству, архитектуре и градостроительству администрации города Астрахани Бровиной Тамары Александровны, действующего на основании распоряжения мэра города Астрахани от 15.12.2014 №482-р-м-л, Положения, распоряжения администрации города Астрахани от 22.12.2014 №1452-р «О проведении аукциона на право заключения договора о развитии застроенной территории по улице Ярославской, 25 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 города Астрахани от 05.12.2014 №7902 «О развитии застроенной территории по улице Ярославской, 25 в Кировском районе города Астрахани» и Протокола №3 результатов аукциона от «27» января 2015 года, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Строительная компания «Бастион» (сокращенное наименование ООО «СК «Бастион») в лице директора Трофимова Михаила Геннадьевича, 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, а также иные объекты капитального строительства, вид разрешенного использования и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, в отношении которой принято решение о развитии.

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 по улице Ярославской, 25 в Кировском районе города Астрахани, ориентировочной площадью 833 кв.м.

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 580 000 (пятьсот восемьдесят тысяч) 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. Сроки и содержание этапов

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 проекта планировки территории, включая проект межевания территории, в соответствии с градостроительным регламентом и местными нормативами градостроительного проектирования (далее - проект планировки и межевания территории).

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

5.1.4. Принятие решения 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 такие многоквартирные дома (в установленных законодательством случаях).

5.1.5. Урегулирование в установленном законодательством порядке вопросов, связанных с освобождением земельных участков от прав третьих лиц, а также изъятием объектов недвижимости у собственников жилых и нежилых помещений и их отселением из домов, подлежащих сносу, реконструкции.

5.1.6. Снос и снятие с государственного кадастрового учета объектов недвижимости, находящихся в муниципальной собственности и подлежащих сносу (в том числе, после урегулирования в установленном законодательством порядке вопросов, связанных с государственной регистрацией права муниципальной собственности на бесхозные объекты, выморочное недвижимое имущество).

5.1.7. В рамках полномочий органа местного самоуправления прекращение в судебном порядке права собственности третьих лиц в связи с уничтожением объектов недвижимого имущества (при необходимости). После прекращения прав собственности третьих лиц снятие таких объектов с государственного кадастрового учета объектов недвижимости.

Начало этапа - дата подписания Договора Сторонами.

Срок выполнения этапа: ориентировочно 18 месяцев (позапно, по мере освобождения в установленном порядке земельных участков, подлежащих застройке, в соответствии с утвержденным проектом планировки и межевания территории).

5.2. Второй этап.

5.2.1. Разработка стратегии застройки территории в соответствии с проектом планировки и межевания территории.

5.2.2. Освобождение Застройщиком в установленном порядке земельных участков, подлежащих застройке, поэтапно в соответствии с проектом планировки и межевания территории. Отселение жителей (собственников и нанимателей), прекращение прав пользователей нежилых помещений.

5.2.3. Принятие решения о предоставлении на основании заявления Застройщика земельных участков без проведения торгов в соответствии с земельным законодательством.

5.2.4. Постановка земельных участков на государственный кадастровый учет.

Срок выполнения этапа: по мере освобождения Застройщиком в установленном порядке земельных участков, подлежащих застройке, в соответствии с утвержденным проектом планировки и межевания территории.

5.3. Третий этап.

5.3.1. Проектирование и строительство (реконструкция) объектов капитального строительства поэтапно, по мере освобождения Застройщиком в установленном порядке земельных участков, подлежащих застройке, в соответствии с утвержденным проектом планировки и межевания территории.

Окончание этапа - срок ввода в эксплуатацию последнего объекта.

5.4. Четвертый этап.

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

5.4.2. 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 города Астрахани обязуется:

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 администрации города Астрахани.

6.1.2. Утвердить проект планировки и межевания территории, в соответствии с градостроительным регламентом 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 администрации города Астрахани.

6.1.3. 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 такие многоквартирные дома, максимальные сроки выполнения указанного обязательства по этапам:

1 этап: издание правового акта администрации города Астрахани 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 города Астрахани 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 администрации города Астрахани.

6.1.4. Принять участие в развитии застроенной территории. Условия и объем участия Администрации 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) документов, подтверждающих факт сноса зданий (сооружений), подготовленных организацией (органом) по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации (при необходимости, по обращению лица, заключившего договор с органом местного самоуправления).

(уполномоченное структурное подразделение - управление по строительству, архитектуре и градостроительству администрации города Астрахани).

Наименования уполномоченных структурных подразделений администрации города Астрахани указываются на дату опубликования извещения о проведении аукциона. При изменениях структуры администрации города обязательства органа местного самоуправления передаются правопреемникам перечисленных структурных подразделений в том же объеме и на тех же условиях.

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 лица, заключившего договор с органом местного самоуправления (при необходимости).

Уполномоченное структурное подразделение - администрация Кировского района города Астрахани.

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 лица, заключившего договор с органом местного самоуправления).

Уполномоченное структурное подразделение - управление муниципального контроля администрации города Астрахани.

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 города о приеме в собственность МО «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 города Астрахани о приеме в собственность МО «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 администрации города Астрахани.

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 администрации города Астрахани.

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 организацией (органом) по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации.

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 в соответствии с земельным законодательством для строительства в границах застроенной территории после утверждения документации по планировке застроенной территории на основании заявления лица, заключившего договор с органом местного самоуправления¹, - в течение **2-х месяцев** со дня поступления такого заявления.

Уполномоченное структурное подразделение – управление муниципального имущества администрации города Астрахани.

6.1.6. Не осуществлять сдачи в аренду, продажи нежилых помещений, земельных участков и прав на земельные участки, а также изменения договоров социального найма жилых площадей, кроме случаев, установленных действующим законодательством.

Уполномоченные структурные подразделения – жилищное управление администрации города Астрахани, управление муниципального имущества администрации города Астрахани.

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: урегулирование в установленном законодательством порядке вопросов, связанных с государственной регистрацией права муниципальной собственности на бесхозяйные объекты, выморочное недвижимое имущество; прекращение в судебном порядке права собственности третьих лиц в связи с уничтожением объектов недвижимого 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 и местными нормативами градостроительного проектирования за счет собственных (привлеченных) средств. Максимальные сроки подготовки таких документов: 6 (шесть) месяцев с момента заключения настоящего Договора.

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:

| № п/п | Почтовый адрес | Общая площадь, кв. м | Кол-во жилых комнат |
|-------|---------------------------|----------------------|---------------------|
| 1 | ул. Ярославская, 25 кв.23 | 25,1 | 2 |

Переданные в муниципальную собственность жилые помещения для предоставления выселяемым гражданам, должны соответствовать требованиям жилищного законодательства и гарантировать переселяемым гражданам условия проживания, которые не должны быть ухудшены по сравнению с прежними².

¹ Решение о предоставлении земельного участка является основанием установления в соответствии с заявлением Застройщика и за его счет границ такого земельного участка и проведения его государственного кадастрового учета.

² 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.

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 (один) год.

6.2.4. Уплатить выкупную цену 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. На основании решения Администрации о предоставлении земельного участка, указанного в пункте 6.1.5 установить за свой счет границы такого земельного участка и провести его государственный кадастровый учет.

6.2.7. Осуществить строительство на застроенной территории в соответствии с утвержденным проектом планировки территории. Максимальные сроки: 4 (четыре) года.

6.2.8. Осуществить строительство и (или) реконструкцию внеквартальных и внутриквартальных инженерных сетей и сооружений согласно техническим условиям, выданным эксплуатирующими организациями. Максимальные сроки: 4 (четыре) года.

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

6.2.10. 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. Обеспечить финансирование работ по технической инвентаризации (паспортизации) зданий и сооружений.

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

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

6.2.13. Осуществить снос объектов недвижимого имущества, находящихся в муниципальной собственности, после письменного подтверждения Администрацией факта отселения граждан и снятия их с регистрационного учета (при необходимости).

6.2.14. За счет собственных средств обеспечить подготовку актов обследования, подтверждающие факт сноса зданий (сооружений), расположенных на застроенной территории, организацией (органом) по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации. Представить Администрации акты обследования, выполненные организацией (органом) по государственному техническому учету и (или)

технической инвентаризации, подтверждающие факт сноса муниципальных зданий (сооружений), для снятия их с государственного кадастрового учета объектов недвижимого имущества и государственной регистрации прекращения права муниципальной собственности.

6.2.15. Ежеквартально представлять Администрации (в лице управления по строительству, архитектуре и градостроительству администрации города Астрахани) 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 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: 4 (четыре) года.

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).

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 и по иному размеру, предоставление обеспечения исполнения Договора не требуется.

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;

2 по выполнению 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 6.2.7 настоящего Договора, а также пунктами 6.2.8, 6.2.9 настоящего Договора (если такие обязательства предусмотрены Договором);

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

10.4. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случае неисполнения Администрацией обязательств, установленных в пунктах 6.1.2, 6.1.3, 6.1.7 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.

11.4. В случае несоблюдения Администрацией сроков выполнения пунктов 6.1.2, 6.1.3, 6.1.7 Застройщик вправе в судебном порядке взыскать с нее неустойку в размере 0.1 МРОТ за каждый день просрочки.

11.6. 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 города Астрахани
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 40101810400000010009
л/счет 04253009140
ОКАТО 12401000000
КБК 707 111 090 440 000 01120

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью
«Строительная компания «Бастион»
Юридический адрес: 414057, г. Астрахань, ул.
Кирова, 87 корп. 2-а, помещ. 16.
Почтовый адрес: 416109, Астраханская
область, Наримановский район, пос. Трусово,
ул. Школьная, д. 7.
Банковские реквизиты:
р/сч. 40702810300060001084 в Астраханском
филиале ОАО АКБ «Связь-Банк»
к/сч. 30101810500000000738; БИК 041203738
ИНН 3025000617 КПП 302501001

Подписи сторон:

Начальник



овина/



/М.Г. Трофимов/

Перечень адресов зданий, строений, сооружений, подлежащих сносу

| | |
|---|---------------------------------|
| 1 | ул. Ярославская, 25 литер «Д.д» |
|---|---------------------------------|

Начальник
Администрации
/Т.А. Боровина/



/М.Г. Трофимов/

График перечисления денежных средств

| Этапы перечисления денежных средств | % от общей суммы | Сумма в рублях | Срок перечисления денежных средств |
|--|------------------------|---|---|
| Единовременно | 100% | 580 000 (пятьсот восемьдесят тысяч) рублей. в том числе задаток в сумме 116 000 (сто шестнадцать тысяч) рублей Всего к оплате: 464 000 (четыреста шестьдесят четыре тысячи) рублей | в течение 60 (шестидесяти) календарных дней с момента заключения Договора |

Сумма внесенного Застройщиком задатка засчитывается в счет исполнения обязательства 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 580 000 (пятьсот восемьдесят тысяч) рублей.

Реквизиты:

Получатель: Управление Федерального казначейства по Астраханской области
(Финансово-казначейское управление администрации города Астрахани)

Расчетный счет: 40101810400000010009

ИНН: 3015009410

КПП: 301501001

Банк получателя:

Отделение по Астраханской области Южного главного управления Центрального банка
Российской Федерации (Отделение Астрахани)

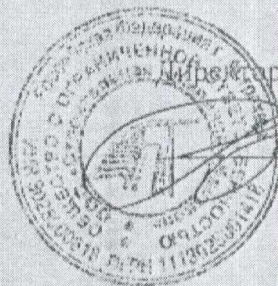
БИК 041203001

ОКТМО 12701000

КБК 707 111 09044 04000 1120

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

Начальник управления



/М.Г. Трофимов/