

ДОГОВОР О КОМПЛЕКСНОМ ОСВОЕНИИ ТЕРРИТОРИИ № 1

г. Кемерово

«05» 11 2019 г.

Комитет по управлению государственным имуществом Кемеровской области, в лице председателя комитета Казаченко Ольги Алексеевны, действующей на основании Положения о комитете, утвержденного постановлением Коллегии Администрации Кемеровской области от 21.03.2008 № 92, именуемый в дальнейшем «Уполномоченный орган», с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «Промстрой-Мегаполис», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице директора Козырева Олега Юрьевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», в соответствии с протоколом рассмотрения заявок на участие в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории от «25» сентября 2019 г. № 156 заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем.

1. Предмет Договора

1.1. По настоящему Договору Застройщик в установленный Договором срок своими силами и за свой счет и (или) с привлечением других лиц и (или) средств других лиц обязуется выполнить обязательства по комплексному освоению территории в границах земельного участка:

кадастровый номер: 42:04:0349002:4223

площадью: 108239 кв.м.

местоположение: г. Кемерово, Ленинский район, микрорайон № 72а (далее – Участок), а Уполномоченный орган обязуется создать необходимые условия Застройщику при исполнении обязательств по Договору.

1.2. Границы Участка указаны в выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, прилагаемой к настоящему Договору и являющейся его неотъемлемой частью.

1.3. Участок относится к землям, государственная собственность на которые не разграничена.

1.4. На момент заключения настоящего Договора Участок в споре или под арестом не состоит, не является предметом залога и не обременен правами третьих лиц.

1.5. Условия использования Участка определяются договором аренды земельного участка от «05» 11 2019 года № 01-11-ТК/19, предоставляемым Застройщику для комплексного освоения территории (далее – Договор аренды земельного участка), на основании протокола рассмотрения заявок на участие в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории от «25» сентября 2019 г. № 156, заключаемым одновременно с настоящим Договором.

1.6. Комплексное освоение территории включает в себя:

- подготовку документации по планировке территории в границах Участка (проект планировки, проект межевания), а также согласование, утверждение в установленном порядке данной документации;
- образование земельных участков в границах Участка в соответствии с документацией по планировке территории;
- осуществление в границах Участка строительства объектов социальной, транспортной инфраструктуры, а также коммунальной инфраструктуры, включающей в себя объекты электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения, и иных объектов в соответствии с документацией по планировке территории;
- осуществление мероприятий по благоустройству, в том числе озеленению территории в границах Участка.

2. Срок действия Договора

2.1. Срок Договора устанавливается с 05.11.2019 г. до 05.11.2029 г., исчисляемый со дня передачи Застройщику Участка по акту приема-передачи Участка в соответствии с Договором аренды земельного участка. Настоящий Договор считается заключенным и вступает в силу с даты регистрации Договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории.

2.2. Настоящий Договор действует до полного исполнения Сторонами обязательств, возложенных на них Договором. Об исполнении обязательств по Договору Застройщик письменно уведомляет Уполномоченный орган с приложением подтверждающих документов.

2.3. Прекращение существования Участка в связи с его разделом или возникновение у третьих лиц прав на земельные участки, образованные из такого Участка, не является основанием для прекращения прав и обязанностей, определенных Договором.

3. Порядок комплексного освоения Участка

3.1. Комплексное освоение Участка осуществляется в следующем порядке:

3.1.1. Подготовка и направление Застройщиком в адрес Уполномоченного органа для согласования проекта планировки территории и проекта межевания территории в границах Участка, а также обеспечение Застройщиком утверждения в установленном порядке данной документации администрацией г. Кемерово не позднее 2-х (двух) лет с даты подписания настоящего Договора.

3.1.2. Обеспечение Застройщиком образования земельных участков в границах Участка, указанного в пункте 1.1. Договора, в соответствии с проектом межевания территории, а также обеспечение за счет Застройщика выполнения в отношении таких земельных участков (в соответствии с требованиями, установленными Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости») работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов, содержащих необходимые для осуществления государственного кадастрового учета сведения о таких земельных участках в срок не позднее 3-х (трех) лет с даты подписания настоящего Договора.

3.1.3. Обеспечение Застройщиком подготовки графиков осуществления каждого мероприятия по освоению территории, включая строительство и ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства, согласование их с администрацией г. Кемерово и предоставление в Уполномоченный орган для последующего заключения дополнительных соглашений к настоящему Договору, в срок не позднее 2-х (двух) месяцев со дня утверждения документации по планировке территории.

3.1.4. Обеспечение заключения дополнительного соглашения к Договору, содержащее график осуществления мероприятий по освоению территории (в том числе по строительству и вводу в эксплуатацию объектов капитального строительства) в отношении каждого мероприятия с указанием сроков начала и окончания проведения соответствующих работ, в срок не превышающий 3-х (трех) месяцев со дня утверждения документации по планировке территории.

3.1.5. Строительство объектов транспортной, коммунальной инфраструктуры – не позднее 9 (деяти) лет со дня подписания настоящего Договора.

3.1.6. Строительство объектов социальной инфраструктуры – не позднее 7 (семи) лет со дня подписания настоящего Договора.

3.1.7. Безвозмездная передача в муниципальную собственность города Кемерово объектов транспортной, коммунальной и социальной инфраструктуры не позднее 10 (десяти) лет со дня подписания настоящего Договора.

3.1.8. Датой окончания жилищного и иного строительства на образованных земельных участках в границах Участка является дата выдачи в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию последнего из объектов жилого и (или) иного назначения, предусмотренных документацией по планировке территории в границах Участка.

3.1.9. Осуществление на Участке, или на образованных земельных участках

мероприятий по благоустройству, в том числе озеленению, предусмотренные документацией по планировке территории, не позднее 10 (десяти) лет со дня подписания настоящего Договора.

3.2. Осуществление мероприятий по освоению территории, в том числе по вводу в эксплуатацию объектов капитального строительства, в соответствии с графиком осуществления мероприятий в предусмотренные указанным графиком сроки.

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

4. Права и обязанности сторон

4.1. Уполномоченный орган вправе:

4.1.1. На беспрепятственный доступ на территорию Участка с целью контроля за использованием Участка и его осмотра на предмет соблюдения условий Договора.

4.1.2. Требовать от Застройщика предоставления отчетов о ходе освоения Участка, в соответствии с графиком осуществления мероприятий по освоению Участка.

4.1.3. Требовать от Застройщика устранения выявленных Застройщиком нарушений условий Договора.

4.2. Уполномоченный орган обязан:

4.2.1. Выполнять все условия настоящего Договора.

4.3. Застройщик вправе:

4.3.1. Использовать Участок в целях и на условиях, установленных настоящим Договором и в соответствии с действующим законодательством.

4.4. Застройщик обязан:

4.4.1. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

4.4.2. Использовать Участок в соответствии с целевым назначением и видом разрешенного использования.

4.4.3. Обеспечивать Уполномоченному органу свободный доступ на Участок, образованные участки для осмотра и проверки соблюдения условий Договора, 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.

4.4.4. Подготовить, согласовать в установленном порядке и передать на утверждение в администрацию г. Кемерово проект планировки территории и проект межевания территории в границах Участка и представить Уполномоченному органу для сведения, в срок, указанный в п. 3.1.1. Договора.

В случае направления администрацией г. Кемерово проекта планировки территории, проекта межевания территории на доработку, осуществить доработку и представить Уполномоченному органу для сведения. При этом, срок, установленный п.3.1.1. Договора изменению не подлежит.

4.4.5. За свой счет осуществить образование земельных участков в границах Участка в соответствии с утвержденным проектом межевания территории в срок, указанный в п. 3.1.2. Договора: обеспечить проведение необходимых кадастровых работ и государственного кадастрового учета образованных участков в границах Участка.

Передать Уполномоченному органу выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости всех образованных земельных участков не позднее 5-ти рабочих дней со дня осуществления их государственного кадастрового учета.

4.4.6. Обеспечить направление графика осуществления мероприятий по освоению территории (в том числе по строительству и вводу в эксплуатацию объектов капитального строительства) в отношении каждого мероприятия с указанием сроков начала и окончания проведения соответствующих работ, в срок, указанный в п. 3.1.3. Договора.

4.4.7. Обеспечить осуществление проектирования, строительства объектов транспортной, коммунальной и социальной инфраструктур в соответствии с проектом

планировки территории на Участке, или на образованных земельных участках, и их передачу в установленном порядке в муниципальную собственность г. Кемерово, в сроки, указанные в п.п. 3.1.5-3.1.7 Договора.

4.4.8. Заключить дополнительное соглашение к Договору, содержащее график осуществления мероприятий по освоению 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 срок, указанный в п. 3.1.4. Договора.

4.4.9. Передать в муниципальную собственность г. Кемерово объекты коммунальной, транспортной и социальной инфраструктур, строительство которых осуществляется за счет средств Застройщика согласно прилагаемому перечню. Перечень этих объектов определяется Сторонами после выполнения пункта 3.1.1. Договора и включает объекты коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, предусмотренные утвержденным проектом планировки территории. Условия передачи объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур в муниципальную собственность г. Кемерово определяются при заключении соглашения о передаче этих объектов в муниципальную собственность.

4.4.10. Обеспечить надлежащее содержание и эксплуатацию возводимых на Участке объектов коммунальной, транспортной и социальной инфраструктур до момента передачи их в муниципальную собственность г. Кемерово.

4.4.11. Обеспечить проектирование и строительство объектов жилого и иного назначения на образованных земельных участках в соответствии с требованиями законодательства о градостроительной деятельности, технических регламентов, иных нормативно-технических документов, действующих на территории Российской Федерации, согласно условий и сроков, указанных в п.п. 3.1.5-3.1.9 Договора.

4.4.12. Обеспечить содержание и эксплуатацию (в том числе оказание коммунальных услуг) объектов жилого и иного назначения до передачи их собственникам или организациям, выбранным собственниками для их эксплуатации и обслуживания.

4.4.13. Обеспечить на Участке, или на образованных земельных участках мероприятия по благоустройству, в том числе озеленению, предусмотренные документацией по планировке территории, в сроки, указанные в п. 3.1.9. Договора.

4.4.14. Осуществить в полном объеме освоение Участка, обеспечение жилищного и иного строительства на образованных земельных участках, независимо от привлечения к освоению Участка третьих лиц.

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

Привлечение третьих лиц к строительству объектов жилого и иного назначения, инженерной и иной инфраструктуры, не влечет перехода к ним прав и обязанностей лица, заключившего Договор, по Договору аренды земельного участка.

4.4.15. Ежеквартально до 20-го числа первого месяца следующего квартала представлять в Уполномоченный орган отчет о выполненных в соответствии с графиком осуществления мероприятий по освоению Участка.

5. Способы и размер обеспечения выполнения обязательств, вытекающих из договора

5.1. Застройщик обязан в течение 1 месяца с момента государственной регистрации Договора аренды земельного участка, предоставить Уполномоченному органу копию договора страхования гражданской ответственности Застройщика на весь срок действия Договора, обеспечивающий надлежащее исполнение обязательств по комплексному освоению территории на сумму, равную размеру цены права на заключение Договора аренды земельного участка, предложенной на аукционе, а именно на сумму 4 138 000 (четыре миллиона сто тридцать восемь тысяч) рублей 00 коп.

5.2. При переходе в полном объеме прав и обязанностей Застройщика по настоящему Договору третьему лицу, последний обязан обеспечить полное исполнение обязательств по Договору, в том числе предоставив Уполномоченному органу новый договор страхования гражданской ответственности Застройщика на сумму, указанную в п.5.1. Договора.

6. Ответственность сторон

6.1. В случае ненадлежащего исполнения обязательств по Договору, нарушения по вине Застройщика условий п. 3.1. Договора, с Застройщика взимается неустойка в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения таких обязанностей, от годового размера арендной платы за каждый день просрочки по Договору аренды земельного участка.

6.2. Обязанность Застройщика по подготовке, согласованию и утверждению в установленном порядке документации по планировке территории в границах Участка, предусмотренная в п. 4.4.4. настоящего Договора, считается неисполненной в случае неутверждения администрацией г. Кемерово документации по планировке территории по причине ее полного или частичного несоответствия действующему законодательству.

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

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

6.5. В случае неисполнения обязательств по строительству и вводу в эксплуатацию объектов капитального строительства в сроки, предусмотренные графиками осуществления мероприятий по освоению территории, с Застройщика взимается штраф в размере годовой арендной платы за каждый объект.

6.6. Застройщик перечисляет денежные средства, составляющие неустойку (штраф, пени) за неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора по следующим реквизитам:

р.с. 401 018 104 000 000 100 07; Отделение Кемерово г. Кемерово, БИК 043 207 001; ИНН 420 000 0478, КПП 420 501 001, получатель: УФК по Кемеровской области (Комитет по управлению государственным имуществом Кемеровской области, л/с 04392003670); КБК аренды 85011105012040000120, КБК пени 85011690040040000140; ОКТМО 32701000.

7. Расторжение договора

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

7.2. При расторжении Договора Стороны обязаны определить судьбу имущества, расположенного на Участке, образованных земельных участках (при наличии такого имущества).

8. Обстоятельства непреодолимой силы

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору, если оно явилось следствием возникновения обстоятельств непреодолимой силы.

8.2. В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы Сторона, которая в результате наступления указанных обстоятельств не в состоянии исполнить обязательства, взятые на себя по Договору, должна в 3-х дневный срок сообщить об этих обстоятельствах другой Стороне в письменной форме.

8.3. С момента наступления обстоятельств непреодолимой силы действие Договора приостанавливается до момента, определяемого Сторонами.

9. Изменение условий договора

9.1. Изменение условий Договора по соглашению Сторон не допускается, за исключением случаев, когда изменение условий вызвано обстоятельствами непреодолимой силы, в том числе изменениями законодательства Российской Федерации и иных

нормативных правовых актов, влияющих на исполнение Сторонами обязательств по Договору.

В таких случаях Стороны заключают соглашение, предусматривающее порядок и сроки исполнения соответствующих обязательств.

9.2. Стороны обязаны уведомлять друг друга об обстоятельствах, которые могут повлечь приостановление комплексного освоения территории, незамедлительно, но в любом случае не позднее 5 рабочих дней с момента, когда им стало известно об указанных обстоятельствах.

9.3. При наличии обстоятельств, определенно свидетельствующих о необходимости приостановления комплексного освоения территории, Стороны обязуются согласовать порядок, сроки, общий объем расходов по консервации мероприятий для комплексного освоения территории и оформить согласованные условия консервации дополнительным соглашением к Договору, договору на образованные земельные участки о приостановлении работ по комплексному освоению территории. Расходы по консервации мероприятий для комплексного освоения территории возлагаются на Застройщика.

10. Прочие условия

10.1. В случае изменения адреса или иных реквизитов Стороны обязаны уведомить об этом друг друга в 3-х дневный срок со дня таких изменений.

10.2. Вопросы, не урегулированные Договором, разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

10.3. Все споры и разногласия, возникающие при исполнении Договора, решаются Сторонами путем переговоров.

10.4. 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 на рассмотрение в Арбитражный суд Кемеровской области.

10.5. Договор составлен в двух экземплярах, каждый из которых обладает одинаковой юридической силой, по одному для каждой из Сторон.

11. Адреса и реквизиты сторон

Уполномоченный орган:

Комитет по управлению государственным
имуществом Кемеровской области
650000, г. Кемерово, просп. Советский, 58

Застройщик:

ООО «Промстрой-М»

ИНН 4205090997, КПП 420501001
650993, г. Кемерово, ул. Дзержинского,
29, офис 48

Председатель



/ О.А. Казаченко/

Директор



/ О.Ю. Козырев/

(полное наименование органа регистрации: г.рав)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

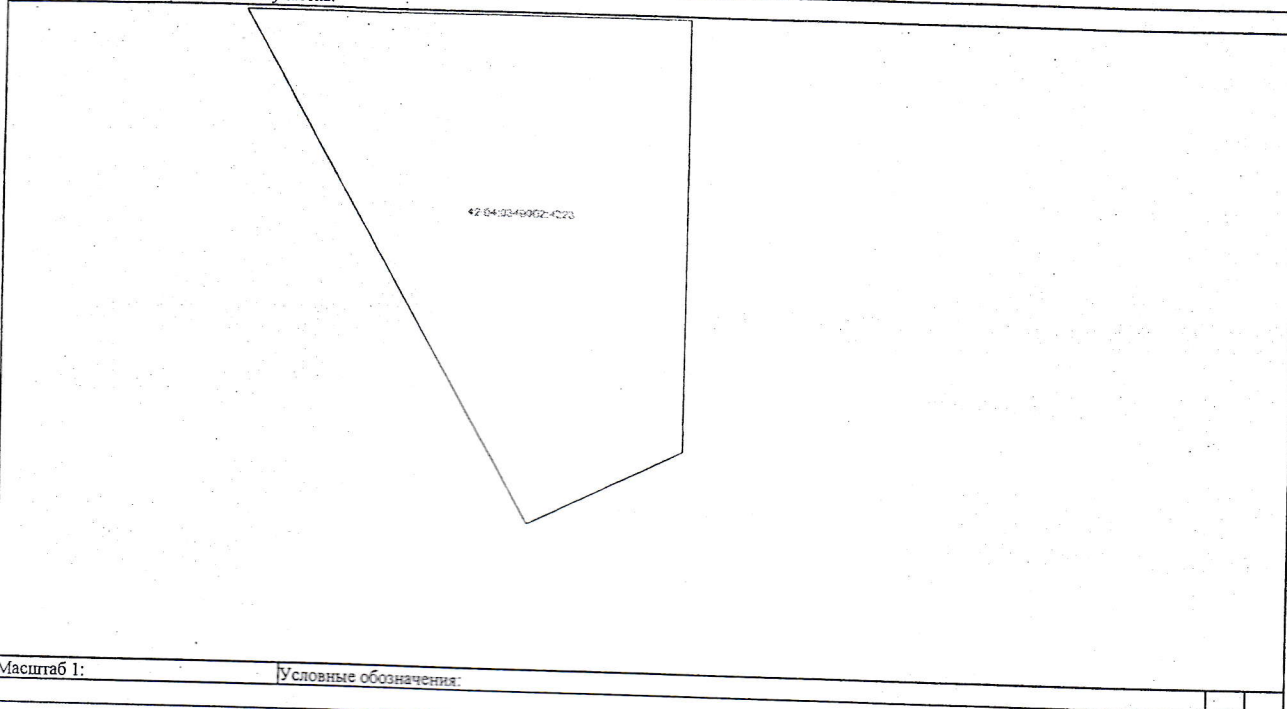
Земельный участок	
(тип объекта недвижимости)	
Лист № <u>Раздела 1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:	42:04:0349002:4223
Номер кадастрового квартала:	42:04:0349002
Дата присвоения кадастрового номера:	26.06.2019
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, Кемеровская область, Кемеровский городской округ, город Кемерово, Ленинский район, микрорайон № 72а
Площадь:	108239 +/- 115 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	448986195.90
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), предоставление коммунальных услуг, административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг, оказание социальной помощи населению, оказание услуг связи, общежития, бытовое обслуживание, амбулаторно-поликлиническое обслуживание, дошкольное, начальное и среднее общее образование, обеспечение занятий спортом в помещениях, площадки для занятий спортом, улично-дорожная сеть, благоустройство территории
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена; Комитет по управлению государственным имуществом Кемеровской области. Срок снятия земельного участка с государственного кадастрового учета в случае, предусмотренном частью 15 статьи 41 Закона (пять лет со дня государственного кадастрового учета земельного участка). Номер регистрации кадастрового инженера в государственном реестре лиц: 36506 Номер договора на выполнение кадастровых работ: 16/19-ОК Дата заключения договора на выполнение кадастровых работ: 17.01.2019
Получатель выписки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 2 отсутствуют.
(полное наименование должности) (подпись) (инициалы, фамилия)	

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости Раздел 3

Земельный участок			
Описание местоположения земельного участка			
Лист №	Раздела 3	Всего листов раздела 3:	(вид объекта недвижимости)
		Всего разделов:	Всего листов выписки:
Кадастровый номер:		42:04:0349002:4223	

План (чертеж, схема) земельного участка:



(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)
---------------------------------	-----------	---------------------

М.П.

ПРОШЕНО, ПРОНУМЕРАВАНО
НА _____ ЛИСТАХ

