

Договор № 409  
Об освоении территории  
в целях строительства жилья экономического класса

г. Железногорск  
Красноярский край

«20» 08 2015

Администрация ЗАТО г. Железногорск, в лице Главы администрации ЗАТО г. Железногорск Пешкова Сергея Евгеньевича, действующего на основании Устава ЗАТО Железногорск, именуемая в дальнейшем «Администрация», с одной стороны,

и Красноярский краевой фонд жилищного строительства, в лице генерального директора Бердоусова Сергея Ивановича, действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем «Застройщик», с другой стороны (совместно именуемые «Стороны»), на основании протокола о рассмотрении заявок на участие в аукционе от 22.07.2015, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Предметом настоящего Договора является освоение территории в целях строительства жилья экономического класса на земельном участке земельный участок из земель населенных пунктов с кадастровым № 24:58:0313001:98, находящийся по адресу (имеющий адресные ориентиры): установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир многоквартирный жилой дом. Участок находится примерно в 40 м от ориентира по направлению на запад. Почтовый адрес ориентира: Красноярский край, ЗАТО Железногорск, г. Железногорск, пр-кт Ленинградский, 22, Сведения об участке указаны в кадастровом паспорте.

1.2. Условия использования земельного участка определяются договором аренды земельного участка с кадастровым № 24:58:0313001:98, заключаемым одновременно с заключением настоящего Договора.

1.3. Освоение территории включает в себя:

- Обязанность застройщика обеспечить строительство на земельном участке, указанном в п.1.1. настоящего договора многоквартирного дома, в котором, минимальный объем жилых помещений соответствуют условиям отнесения к жилью экономического класса, ввод такого дома в эксплуатацию в пределах максимального срока выполнения этого обязательства до 01.07.2017.

Минимальная общая площадь жилых помещений, соответствующих условиям отнесения к жилью экономического класса и подлежащих продаже или передаче на условиях, предусмотренных договором об освоении

территории в целях строительства жилья экономического класса: 23000 (двадцать три тысячи) кв. м.

Минимальный объем жилых помещений соответствуют условиям отнесения к жилью экономического класса 23000 (двадцать три тысячи) кв.м.

Максимальная доля общей площади нежилых помещений в многоквартирном доме, за исключением помещений общего пользования, в общей площади всех жилых и нежилых помещений в таком доме 4500 (четыре тысячи пятьсот) кв.м.

- строительство на земельном участке объектов в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории, в том числе объектов инженерной инфраструктуры в соответствии с техническими условиями на подключение электро-, тепло-, водоснабжения, водоотведения и очистки сточных вод, иной инфраструктуры, а также объектов по обустройству территорий общего пользования в границах Участка.

#### **1.4. Основные требования к освоению территории:**

1) параметры жилых помещений экономического класса в жилом доме должны удовлетворять следующим условиям отнесения жилых помещений к жилью экономического класса, установленным приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 5 мая 2014 г. N 223/пр.

- строительные и отделочные материалы, а также материалы, используемые в строительстве, разрешенные к применению органами и учреждениями государственной санитарно-эпидемиологической службы;

2) обеспеченность объектами инженерно-технического обеспечения и территориальная доступность к таким объектам предусмотрены в соответствии с СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;

3) рациональный расход энергетических ресурсов с учетом требований, установленных нормативными документами в сфере применения требований энергетической эффективности;

4) показатели санитарно-эпидемиологических требований - не ниже установленных нормативными документами в сфере санитарно-эпидемиологического благополучия населения;

5) наличие условий для полноценной жизнедеятельности инвалидов и иных маломобильных групп населения с учетом требований, установленных законодательством Российской Федерации.

В случае если в период действия Договора будут установлены иные условия отнесения жилых помещений к жилью экономического класса, Застройщик обеспечивает осуществление архитектурно-строительного проектирования и строительства жилья экономического класса в соответствии с условиями, указанными в Договоре.

1.5. Администрация подтверждает, что на указанный в п. 1.1 настоящего Договора Участок не зарегистрированы права третьих лиц, Участок не заложен, в споре и под арестом не состоит.

1.6. Максимальный срок выполнения обязательств, предусмотренных

разделом 1 настоящего Договора до 01.07.2017года.

## 2. Срок действия договора

2.1. Договор считается заключенным с даты его подписания Сторонами.

2.2. Срок действия Договора – до 01 июля 2017г.

2.3. Срок действия Договора устанавливается в целях участия Застройщика в реализации программы «Жилье для российской семьи» в рамках государственной программы «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации»

2.4. Окончание срока действия Договора не освобождает Стороны от ответственности за неисполнение либо ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора.

## 3. Порядок и сроки освоения территории

Освоение территории осуществляется в следующем порядке и в следующие сроки:

3.1. Администрация обеспечивает предоставление Застройщику утвержденную документацию по планировке территории (включая проект межевания) в течение 14 (четырнадцати) рабочих дней со дня поступления соответствующего заявления от Застройщика.

3.2. Администрация обеспечивает предоставление Застройщику в соответствии с земельным законодательством земельного участка, указанного в п.1.1 настоящего договора, необходимого для исполнения обязательств по настоящему Договору, в аренду без проведения торгов.

Исполнение настоящего обязательства подтверждается заключенным договором аренды.

3.3. Администрация обязуется обеспечить своими силами и за свой счет и (или) с привлечением других лиц и (или) средств других лиц осуществление мероприятий, необходимых для подключения (технологического присоединения) построенного в соответствии с данным договором объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, в максимальный срок выполнения этого обязательства, который не может превышать срок, установленный данным договором до 01.07.2017 года, в соответствии с техническими условиями на подключение и проектами договоров, указанных в извещении о проведении аукциона на право заключения договора об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса.

3.4. Застройщик обеспечивает на Участке:

1) строительство жилого дома с объемом жилья, соответствующего условиям отнесения к жилью экономического класса и подлежащего передаче или продаже по договорам участия в долевом строительстве жилья экономического класса, договорам купли-продажи жилья экономического

класса гражданам, имеющим право на приобретение жилья экономического класса, - не менее 23 000 кв. м. (общая площадь жилых помещений);

минимальный объем общей площади жилых помещений – 23 000 кв. м.;

2) строительство объектов: внутриквартальных проездов и пешеходных дорожек, открытых стоянок постоянного хранения легковых автомобилей и инженерных коммуникаций в пределах границ земельного участка в соответствии с утвержденным с проектом планировки территории и ввод указанных объектов в эксплуатацию;

3) строительство иных, не указанных в подпунктах 1 и 2 пункта 3.4 настоящего Договора, объектов в соответствии с проектом планировки территории;

4) осуществление мероприятий по благоустройству, в том числе озеленению территории.

Максимальный срок выполнения обязательства: 01.07.2017.

3.5. Администрация обеспечивает наличие за границами Участка объектов транспортной инфраструктуры.

Датой окончания строительства на участке является дата выдачи в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома, в соответствии с требованиями, предусмотренными документацией по планировке территории в границах участка.

4. Порядок реализации (передачи, продажи) жилых помещений, соответствующих условиям отнесения к жилью экономического класса

4.1. Указанные в подпункте 1 пункта 3.4 настоящего Договора жилые помещения, соответствующие условиям отнесения к жилью экономического класса в объеме не менее 23 000 кв.м. общей площади жилых помещений, Застройщик реализует в порядке, предусмотренном настоящим разделом по цене, не превышающей 35 000 рублей за квадратный метр общей площади жилого помещения.

4.2. Застройщик представляет в Администрацию по форме, установленной Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации:

1) информацию о возникновении у Застройщика права привлекать денежные средства на основании договоров участия в долевом строительстве жилья экономического класса с гражданами, имеющими право на приобретение жилья экономического класса, и о цене одного квадратного метра общей площади жилого помещения по указанным договорам;

2) информацию о вводе жилого дома в эксплуатацию, о цене одного квадратного метра общей площади жилого помещения по указанным договорам. Эта информация должна быть представлена в течение 3 (трех) рабочих дней со дня получения разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию, за исключением случаев, если в жилых домах в отношении всех жилых помещений, подлежащих продаже или передаче по максимальной цене одного квадратного метра жилья экономического класса,

заключены договоры участия в долевом строительстве жилья экономического класса с гражданами, имеющими право на приобретение жилья экономического класса, муниципальные контракты и (или) предусмотрено заключение муниципальных контрактов;

3) проекты договоров купли-продажи жилья экономического класса, договоров участия в долевом строительстве жилья экономического класса, а также сведения о жилых помещениях, являющихся предметом указанных договоров;

4) информацию о сроках заключения договоров купли-продажи жилья экономического класса, договоров участия в долевом строительстве жилья экономического класса.

4.3. Администрация обеспечивает размещение на официальных интернет-сайтах Правительства Красноярского края, и муниципального образования ЗАТО Железногорск информацию о возникновении у Застройщика права привлекать денежные средства на основании договоров участия в долевом строительстве жилья экономического класса с гражданами, имеющими право на приобретение жилья экономического класса, и о цене одного квадратного метра общей площади жилого помещения по указанным договорам, а также проекты договоров в течение трех рабочих дней со дня представления Застройщиком указанной информации.

4.4. Застройщик заключает с гражданами, включенными в списки граждан, имеющих право на приобретение жилья экономического класса в рамках программы «Жилье для российской семьи» государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации», в отношении указанных в подпункте 1 пункта 3.4 настоящего Договора жилых помещений, по цене, не превышающей за один квадратный метр общей площади жилого помещения экономического класса 35 000 руб., договоры:

1) участия в долевом строительстве жилья экономического класса в период со дня размещения Администрацией информации, указанной в подпункте 1 пункта 4.2 настоящего Договора, до дня ввода в эксплуатацию объектов, указанных в подпункте 1 пункта 3.4 настоящего Договора;

2) купли-продажи жилья экономического класса в течение 6 (шести) месяцев со дня ввода в эксплуатацию объектов, указанных в подпункте 1 пункта 3.4 настоящего Договора. По истечении срока, предусмотренного настоящим пунктом застройщик вправе распорядиться предусмотренными п 3.4. настоящего договора жилыми помещениями без ограничений, установленных настоящим договором.

## 5. Ответственность Сторон, обеспечение исполнения обязательств

5.1. Стороны несут ответственность по своим обязательствам в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

5.2. В случае неисполнения Застройщиком в установленный срок

обязательств, предусмотренных пунктами 3.4 настоящего Договора, Застройщик выплачивает неустойку в размере 150 000 (сто пятьдесят тысяч) рублей.

5.3. Изменение сроков выполнения обязательств по договору в соответствии с пунктом 2.3 настоящего договора не освобождает Застройщика от выплаты неустойки за просрочку исполнения обязательств, срок исполнения которых наступил до момента внесения изменений в настоящий договор.

## 6. Изменение и расторжение договора

6.1. Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон, а также по требованию одной из Сторон в судебном порядке в случае нарушения другой Стороной условий Договора.

Кроме того, Договор может быть расторгнут в одностороннем внесудебном порядке по инициативе любой из Сторон в случае досрочного расторжения договора аренды земельного участка, указанного в пункте 1.1.

6.2. При досрочном расторжении настоящего Договора также подлежит расторжению договор аренды земельного участка, указанного в пункте 1.1 настоящего Договора.

6.3. Изменение условий настоящего Договора на основании соглашения Сторон данного Договора или по требованию одной из его Сторон не допускается, за исключением предусмотренных Договором случаев.

6.4. Договор прекращает свое действие по окончании его срока, а также в другой срок до окончания срока действия Договора в случаях и в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

6.5. Передача Застройщиком прав и обязанностей по данному договору допускается лицу, которое соответствует требованиям, установленным статьей 46.8 Градостроительного кодекса Российской Федерации, при наличии письменного согласия Администрации.

6.6. Стороны обязаны уведомлять друг друга об обстоятельствах, которые могут повлечь приостановление строительства и консервацию объектов строительства (далее - Объектов), незамедлительно, но в любом случае не позднее десяти рабочих дней со дня, когда им стало известно об указанных обстоятельствах.

## 7. Прочие условия

7.1. Застройщик обязуется:

1) обеспечить содержание и эксплуатацию (в том числе оказание коммунальных услуг) объектов жилого и иного назначения до передачи их собственникам или организациям для их эксплуатации и обслуживания в соответствии с требованиями жилищного законодательства;

2) не допускать действий, нарушающих цели использования Участка, а также действий, нарушающих права третьих лиц, в том числе приводящих к

ухудшению экологической и санитарной обстановки на Участке, смежной и близлежащей территории;

3) обеспечить Администрации, а также органам государственного и муниципального контроля и надзора, для осуществления их полномочий в пределах компетенции, контролирующим органам документы и информацию, необходимые для проведения проверок (в том числе через лиц, осуществляющих строительство) свободный доступ на Участок для осмотра и проверки соблюдения условий Договора;

4) извещать Администрацию о возникновении аварийной ситуации, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) Участку, а также 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;

5) после заключения Договора ежеквартально не позднее 10-го числа первого месяца, следующего за отчетным кварталом, представлять информацию об исполнении обязательств по Договору, а также о проведенных мероприятиях по строительному контролю с приложением копий подтверждающих документов;

6) осуществить в полном объеме освоение Участка, обеспечение жилищного и иного строительства независимо от привлечения к освоению третьих лиц, за исключением случаев передачи прав и обязанностей по Договору. Привлечение третьих лиц к строительству объектов жилого и иного назначения, инженерной и иной инфраструктуры, в том числе привлечение денежных средств 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;

7) заключить в установленном порядке с организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, договоры о подключении объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, а также осуществить подключение объектов жилищного и иного строительства к указанным объектам инженерной инфраструктуры;

8) представлять в Администрацию копии согласованной и утвержденной в установленном порядке проектной документации объектов капитального строительства, строящихся на участке.

#### 7.2. Администрация вправе:

1) осуществлять контроль за использованием Участка и проверку соблюдения условий Договора;

2) требовать в судебном порядке досрочного расторжения Договора в случае:

— использования Участка способами, приводящими к его порче;

— невнесения арендных платежей по заключенному в рамках настоящего Договора договору аренды земельного участка (договоров аренды образованных земельных участков) более двух раз подряд по истечении установленного срока платежа;

3) требовать в одностороннем порядке досрочного расторжения Договора в случае использования Застройщиком Участка не в соответствии с его целевым назначением.

7.3. Застройщик вправе:

1) с письменного согласия Администрации передать права и обязанности по Договору третьему лицу в соответствии с условиями настоящего договора и соблюдением требований действующего законодательства;

2) требовать в судебном порядке досрочного расторжения Договора в случае:

– непредставления Администрацией Участка в пользование Застройщику;

– наличия у Участка недостатков, которые препятствуют пользованию им в соответствии с его целями и которые не были оговорены при заключении Договора не были заранее известны Застройщику и не могли быть обнаружены им во время осмотра Участка при заключении Договора;

– если Участок в силу обстоятельств, за которые Застройщик не отвечает, окажется в состоянии, непригодном для его использования в соответствии с целевым назначением;

3) присутствовать при проведении проверок использования Участка в соответствии с условиями настоящего Договора, знакомиться с результатами проверок.

7.4. Вопросы, не урегулированные Договором, регулируются законодательством Российской Федерации.

7.5. Стороны обязуются 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 обратиться в суд.

7.6. Договор составлен в 2 экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

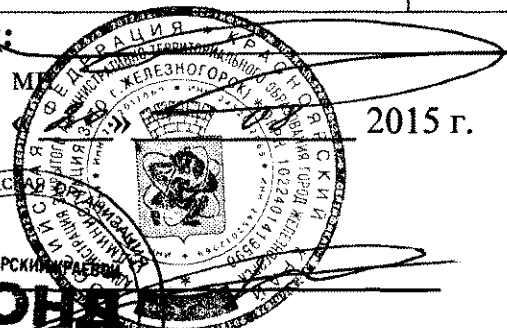
## 8. Адреса и реквизиты сторон

Администрация	Застройщик
Наименование юридического лица: Администрация закрытого административно-территориального образования г. Железнодорожск ИНН/КПП 2452012069/245201001 УФК по Красноярскому краю г. Красноярск (Администрация ЗАТО г. Железнодорожск) л/с 03193009450 р/с 40204810900000000650 БИК 040407001 ГУ ГРКЦ Банка России	Наименование юридического лица: Красноярский краевой фонд жилищного строительства ИНН/КПП 2466082757/246101001 ОГРН 1032402944848 р/с 40603810800050000001 в Красноярском филиале «НОТА-Банк» (ОАО) г. Красноярск, к/с 30101810500000000707, БИК 040407707



<p>по Красноярскому краю г.Красноярск  <b>ОКПО 07531108</b>  <b>Адрес:</b> 662971, Российская федерация,  Красноярский край,  ЗАО Железногорск, город  Железногорск,  улица 22 Партсъезда, 21  <b>Телефон:</b> 8 (3919) 72-20-85</p>	<p>Адрес: 660095, Российская  федерация, Красноярский край, г.  Красноярск, пр-кт имени газеты  Красноярский рабочий, 126,  офис 640  Телефон: 8 (391) 291-82-57  Факс: 8 (391) 213-08-92  Email: priemnaya@kraszhilfond.ru</p>
--	---

Администрация:



2015 г.

ПЕШКОВ С. Е.  
(фамилия, имя, отчество)

Застройщик:



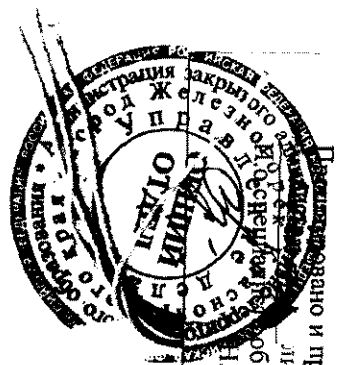
2015 г.

БЕРДУСОВ С. И.  
(фамилия, имя, отчество)

Приложения к Договору:

1. Копия протокола о рассмотрении заявок на участие в аукционе от 22.07.2015
2. Копия кадастрового паспорта земельного участка

кения  
виис  
ности  
овора  
ора в  
вание  
анию  
при  
могли  
ра;  
к не  
ния в  
тка в  
атами  
уются  
ешать  
ящего  
споры  
путем  
право  
ескую  
о лица:  
ид  
01001  
ТА-  
к/с  
с



Проставлено і пронумеровано  
 листа (листоів)  
 Общего отдела  
 І. В. Харкевич

**СОГЛАСОВАНО:**

Реквизиты договора № \_\_\_\_\_ от « \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ г.

Должность	Ф.И.О.	Подпись	Дата	Прим.
Заместитель генерального директора		<i>Миралей В.И.</i>	20.08.15	
Главный бухгалтер				
начальник ОПД		<i>Семенов В.А.</i>	20.08.15	
Зам. П.Д. по ОПД		<i>А.И. Ковал</i>	20.08.15	