

**ПО ОСУЩЕСТВЛЕНИЮ СНОСА ПРИЗНАННОГО АВАРИЙНЫМ И ПОДЛЕЖАЩИМ СНОСУ  
МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА № 6 ПО УЛ. ВОЕННЫЙ ГОРОДОК В Г.П. СИВЕРСКИЙ ГАТЧИНСКОГО  
РАЙОНА ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ И СТРОИТЕЛЬСТВУ НОВОГО МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА**

г.п. Сиверский Гатчинский район

«\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Ленинградская область

Муниципальное образование «Сиверское городское поселение Гатчинского муниципального района Ленинградской области», именуемое в дальнейшем Собственник, в лице главы администрации муниципального образования «Сиверское городское поселение Гатчинского муниципального района Ленинградской области» Кузьмина Владимира Николаевича, действующего на основании Устава муниципального образования «Сиверское городское поселение Гатчинского муниципального района Ленинградской области», Положения об администрации муниципального образования «Сиверское городское поселение Гатчинского муниципального района Ленинградской области», с одной стороны, и

(организационно-правовая форма, наименование организации), именуемое в дальнейшем Инвестор, в лице (наименование должности, фамилия, имя, отчество лица, подписавшего договор со стороны Инвестора), действующего на основании (основания возникновения полномочий, действовать от имени Инвестора), заключили настоящий инвестиционный договор (далее по тексту – Договор), о нижеследующем:

**1. Основания заключения Договора**

1.1. Настоящий Договор заключен по результатам проведения открытого конкурса на право заключения инвестиционного договора по осуществлению сноса признанного аварийным и подлежащим сносу многоквартирного дома № 6 по ул. Военный городок в г.п. Сиверский Гатчинского района Ленинградской области и строительству нового многоквартирного дома, с лицом, нужное указать: признанным победителем конкурса; в случае признания конкурса несостоявшимся – лицом, подавшим единственную заявку на участие в конкурсе, которая соответствует требованиям, предъявляемым конкурсной документацией к заявке на участие в конкурсе, а также соответствующим требованиям, предъявляемым к участникам конкурса конкурсной документацией, либо если только один заявитель признан единственным участником конкурса. Протокол заседания конкурсной комиссии № \_\_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

1.2. Настоящий Договор заключен на основании положений Гражданского кодекса РФ, Земельного кодекса РФ, Федерального закона № 131-ФЗ от 06.10.2003 г. «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Федерального закона № 39-ФЗ от 25.02.1999 г. «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений», Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006 г. «О защите конкуренции», Положения «О порядке предоставления недвижимого имущества муниципального образования «Сиверское городское поселение Гатчинского муниципального района Ленинградской области» для целей инвестиционной деятельности» (утв. решением совета депутатов Сиверского городского поселения № 6 от 13.02.2013 г., в редакции решения совета депутатов Сиверского городского поселения № 17 от 17.06.2015 г.), Постановления администрации муниципального образования «Сиверское городское поселение Гатчинского муниципального района Ленинградской области» № \_\_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г. «Об утверждении документации об открытом конкурсе на право заключения инвестиционного договора по сносу признанного аварийным и подлежащим сносу многоквартирного дома и осуществлению строительства нового многоквартирного дома».

**2. Основные понятия, используемые в Договоре**

2.1. Объект инвестирования – признанный аварийным и подлежащим сносу многоквартирный дом № 6 по ул. Военный городок в г.п. Сиверский Гатчинского района Ленинградской области, земельный участок под данным домом, на которые направляются инвестиции, для достижения результата инвестирования.

2.2. Инвестиции – денежные средства, иное имущество, в том числе имущественные права, иные права, имеющие денежную оценку, вкладываемые Инвестором в целях достижения результата инвестирования.

2.3. Результат инвестирования – новый многоквартирный жилой дом, возведенный после сноса, признанного аварийным и подлежащим сносу, многоквартирного дома, на освободившемся после его сноса земельном участке.

2.4. Инвестиционный проект – обоснование экономической целесообразности, объема и сроков осуществления капитальных вложений, в том числе необходимая проектная документация, разработанная в соответствии с законодательством Российской Федерации и утвержденными в установленном порядке стандартами (нормами и правилами), а также описание практических действий по осуществлению инвестиций (бизнес-план).

2.5. Соинвестор – физическое или юридическое лицо, привлекаемое Инвестором с письменного согласия Собственника для реализации инвестиционного проекта.

**3. Предмет Договора**

3.1. Предметом настоящего Договора является реализация инвестиционного проекта по сносу признанного аварийным и подлежащим сносу многоквартирного дома № 6 по ул. Военный городок в г.п. Сиверский Гатчинского района Ленинградской области и строительству на земельном участке под снесенным многоквартирным домом нового многоквартирного дома.

3.2. Инвестор обязуется за счет собственных или привлеченных средств осуществить снос признанного аварийным и подлежащим сносу многоквартирного дома № 6 по ул. Военный городок в г.п. Сиверский Гатчинского района Ленинградской области, осуществить строительство нового многоквартирного дома на земельном участке под снесенным многоквартирным домом и передать в муниципальную собственность Собственнику жилые помещения – квартиры в этом новом многоквартирном доме в количестве не менее \_\_\_\_\_, суммарной общей площадью не менее \_\_\_\_\_ кв.м.

3.3. Инвестор за свой счет обеспечивает получение и выполнение технических условий подключения нового многоквартирного дома к сетям инженерно-технического обеспечения.

3.4. Собственник обязуется передать Инвестору для сноса признанный аварийным и подлежащим сносу многоквартирный дом № 6 по ул. Военный городок в г.п. Сиверский Гатчинского района Ленинградской области, кадастровый номер 47:23:0803001:592, заключить с Инвестором на срок реализации инвестиционного договора договор аренды земельного участка площадью 3380 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для среднеэтажной многоквартирной жилой застройки, кадастровый номер 47:23:0805001:248, местонахождение: Ленинградская область, Гатчинский район, г.п. Сиверский, ул. Военный городок, д. 6, и принять в муниципальную собственность предусмотренные п. 3.4. настоящего Договора жилые помещения.

3.5. Настоящий Договор одновременно является актом приема-передачи Инвестору от Собственника, признанного аварийным и подлежащим сносу многоквартирного дома № 6 по ул. Военный городок в г.п. Сиверский Гатчинского района Ленинградской области для реализации инвестиционного проекта.

**4. Сроки реализации инвестиционного проекта**

4.1. Инвестиционный проект должен быть реализован, в срок не позднее «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г. Датой начала реализации инвестиционного проекта считается дата подписания настоящего Договора.

4.2. Срок, в течение которого должен быть произведен снос, признанного аварийным и подлежащим сносу, многоквартирного дома, исчисляемый, с даты подписания настоящего Договора, не должен превышать 1/4 срока реализации инвестиционного проекта, установленного п. 4.1. настоящего Договора, данный срок является существенным условием настоящего Договора.

4.3. Срок, в течение которого Инвестор должен начать работы по осуществлению, на месте снесенного многоквартирного дома, строительства нового многоквартирного дома, исчисляемый с даты подписания настоящего Договора, не должен превышать 1/3 срока реализации инвестиционного проекта, установленного п. 4.1. настоящего Договора, данный срок является существенным условием настоящего Договора.

4.4. Договор аренды земельного участка, на котором расположен признанный аварийным и подлежащим сносу, многоквартирный дом должен быть подписан не позднее семи календарных дней с даты заключения настоящего Договора.

4.5. Регистрация договора аренды земельного участка, указанного в п. 4.4. настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области осуществляется Инвестором, в срок не позднее тридцати календарных дней с даты его подписания.

**5. Общие требования к реализации инвестиционного проекта**

5.1. Проектная, техническая и иная, предусмотренная действующим законодательством Российской Федерации, документация, связанная со сносом признанного аварийным и подлежащим сносу многоквартирным домом, строительством на земельном участке под этим снесенным многоквартирным домом, нового многоквартирного дома должна быть разработана

исполнена в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации, в том числе Градостроительного кодекса РФ, Земельного кодекса РФ, соответствующих СНиП, СанПиН, ТУ, другими нормами.

5.2. Работы по сносу признанного аварийным и подлежащим сносу многоквартирного дома, строения, строения, строения по возведению, на земельном участке под этим снесенным многоквартирным домом, нового многоквартирного дома, должны быть выполнены в соответствии с документацией, указанной в п. 5.1. настоящего Договора.

5.3. Возведенный на земельном участке, под снесенным многоквартирным домом, новый многоквартирный дом должен соответствовать требованиям проектной технической и иной, предусмотренной действующим законодательством Российской Федерации, документации, требованиям Градостроительного кодекса РФ, Земельного кодекса РФ, соответствующих СНиП, СанПиН, ТУ, другим предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации обязательным требованиям.

5.4. Проведение земляных, строительных работ, сноса зеленых насаждений не допускается без получения Инвестором в установленном действующим законодательством Российской Федерации, порядке соответствующего разрешения на проведение земляных работ, разрешения на строительство, разрешения на снос зеленых насаждений.

5.5. Инвестором до начала работ по сносу признанного аварийным и подлежащим сносу многоквартирного дома должен огородить земельный участок по границам, установленным в его кадастровом паспорте, а также исключить возможность несанкционированного проникновения на земельный участок третьих лиц.

5.6. Обеспечение нового многоквартирного дома инженерно-техническими сетями осуществляется Инвестором.

5.7. Строительная техника, оборудование и материалы, используемые при сносе признанного аварийным и подлежащим сносу многоквартирного дома, строительстве на земельном участке под этим снесенным многоквартирным домом, нового многоквартирного дома должны соответствовать требованиям безопасности, экологичности, предельным действующим законодательством Российской Федерации, иметь необходимые разрешения, лицензии, сертификаты.

5.8. Отходы, возникающие при реализации инвестиционного проекта, должны быть утилизированы Инвестором в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации.

5.9. Инвестор производит благоустройство земельного участка, на котором возводится новый многоквартирный дом. Благоустройство земельного участка, в обязательном порядке должно предусматривать: организацию детской площадки, парковки, проездов, тротуаров, уличное освещение земельного участка, озеленение.

Реализация инвестиционного проекта Инвестором должна быть осуществлена в соответствии с положениями настоящего Договора, требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе трудового, градостроительного, земельного, экологического, законодательства Ленинградской области, местного законодательства.

5.10. В каждой квартире, возведенной в соответствии с настоящим Договором, нового многоквартирного дома, должны быть выполнены отделочные работы, установлены входные, межкомнатные двери, двери в санузел и ванную комнату, двери в совмещенных санузлах (ванная комната с туалетом), установлены окна – из ПВХ с не менее чем двухкамерным стеклопакетом, выполнены электромонтажные работы (электропроводка заведена, электророзетки, электровыключатели, электропатроны установлены), установлена газовая плита; установлено сантехническое оборудование (унитаз, ванна, умывальник со смесителями, раковина на кухне, краны для горячей и холодной воды на кухне), приборы учета ресурсов, приточно-вытяжная с естественным побуждением вентиляция, произведен монтаж приборов отопления.

5.11. Передаваемые Инвестором Собственнику квартиры должны отвечать следующим требованиям: в соответствии с условиями договоров, в том числе предварительных, долевого участия в строительстве, аренды, хранения, не обременены правами третьих лиц, не имеют задолженностей по налогам, сборам и прочим платежам. Обременения и особые условия пользования жилым помещением не зарегистрированы. В квартирах не должен быть никто зарегистрирован (постоянно или временно).

- Должны быть выполнены отделочные работы:
- потолки (жилая комната, кухня, коридор, санузел, ванная комната) окраска поливинилацетатными водоземлюсионными или акриловыми составами;
- стены (жилая комната, кухня, коридор): обои или окраска акриловыми составами;
- стены (санузел, ванная комната): акриловая окраска;
- полы (жилая комната, кухня, коридор): линолеум или ламинат;
- полы (санузел, ванная комната): керамическая плитка;
- установлены входные, межкомнатные двери, двери в санузел и ванную комнату, двери в совмещенных санузлах (ванная комната с туалетом);
- установлены окна – из ПВХ с не менее чем двухкамерным стеклопакетом;
- выполнены электромонтажные работы (электропроводка заведена, электророзетки, электровыключатели, электропатроны установлены);
- установлена газовая плита;
- установлена сантехническое оборудование (унитаз, ванна, умывальник со смесителями, раковина на кухне, краны для горячей и холодной воды на кухне);
- установлены приборы ресурсов;
- имеется вентиляция приточно-вытяжная с естественным побуждением;
- произведен монтаж приборов отопления;
- должны быть готовы к эксплуатации, свободны и подготовлены к заселению.

## **6. Общая характеристика инвестиционного проекта**

6.1. Размер инвестиций направляемых на реализацию инвестиционного проекта Инвестором: \_\_\_\_\_ руб.

6.2. Инвестиции, направляемые на реализацию инвестиционного проекта Собственником – признанный аварийным и подлежащим сносу многоквартирный дом № по ул. Военный городок в г.п. Сиверский Гатчинского района Ленинградской области, расположенный на земельном участке, предоставляемом на срок реализации инвестиционного проекта в аренду, находящемся по адресу: Ленинградская область, Гатчинский район, г.п. Сиверский, ул. Военный городок, д. 6, площадь 3380 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для среднеэтажной многоквартирной жилой застройки, кадастровый номер 47:23:0805001:248.

6.3. Рыночная стоимость доли Собственника, направляемая на реализацию инвестиционного проекта составляет 6601576 руб. (шесть миллионов шестьсот одна тысяча пятьсот семьдесят шесть рублей ноль копеек) - в денежном выражении, 189 кв. м. от общей площади квартиры – в натуральном выражении.

6.4. Конкретные параметры результата инвестирования определяются в соответствии с утвержденной, в установленном законодательством Российской Федерации порядке, проектной документацией.

## **7. Права и обязанности Сторон**

7.1. Собственник вправе:

7.1.1. Осуществлять контроль за реализацией инвестиционного проекта Инвестором, не вмешиваясь в его хозяйственную деятельность.

7.1.2. В одностороннем порядке расторгнуть настоящий Договор, в случае нарушения Инвестором срока, установленного п. 4.1 настоящего Договора более чем на шесть месяцев.

7.1.3. В одностороннем порядке расторгнуть настоящий Договор, в случае нарушения Инвестором срока, установленного п. 4.2 более чем на три месяца.

7.1.4. В одностороннем порядке расторгнуть настоящий Договор, в случае нарушения Инвестором срока, установленного п. 4.3 настоящего Договора более чем на три месяца.

7.1.5. Предъявить Инвестору требование об уплате неустойки за нарушение установленных настоящим Договором сроков реализации инвестиционного проекта.

7.1.6. В случае расторжения настоящего Договора, в связи с нарушением его условий Инвестором, потребовать от Инвестора возмещения убытков, в том числе упущенной выгоды, вызванных расторжением настоящего Договора.

7.1.7. В одностороннем порядке расторгнуть договор аренды земельного участка, заключенный в соответствии с п. 3.4. настоящего Договора на срок реализации инвестиционного проекта, при расторжении настоящего Договора.

7.1.8. В случае досрочного расторжения договора аренды земельного участка, в связи с расторжением настоящего Договора, в связи с нарушением его условий Инвестором, потребовать от Инвестора убытков, в том числе упущенной выгоды, вызванных досрочным расторжением договора аренды земельного участка.

7.1.9. Получить в муниципальную собственность жилые помещения – квартиры, суммарной общей площадью не менее кв.м., предусмотренные п. 3.2. настоящего Договора.

7.1.10. В случае расторжения настоящего Договора, по основаниям, предусмотренным п. 7.1.2., п. 7.1.3., п. 7.1.4. настоящего Договора, получить в муниципальную собственность все результаты работ Инвестора, в том числе проектную документацию, по реализации инвестиционного проекта.

7.2. Собственник обязан:

7.2.1. Для целей реализации инвестиционного проекта передать Инвестору, признанный аварийным и подлежащим сносу, многоквартирный дом № 6 по ул. Военный городок в г.п. Сиверский Гатчинского района Ленинградской области, кадастровый номер 47:23:0803001:592.

7.2.2. В течение семи календарных дней с даты подписания настоящего Договора заключить с Инвестором, на срок реализации инвестиционного проекта, договор аренды земельного участка площадью 3380 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для среднеэтажной многоквартирной жилой застройки, кадастровый номер 47:23:0805001:248, местонахождение: Ленинградская область, Гатчинский район, г.п. Сиверский, ул. Военный городок, д. 6.

7.2.3. Принять по акту приема-передачи от Инвестора, соответствующие условиям настоящего Договора, жилые помещения – квартиры в количестве не менее \_\_\_\_\_, суммарной общей площадью не менее \_\_\_\_\_ кв.м., по результатам реализации инвестиционного проекта.

7.2.4. Утвердить предоставленный Инвестором инвестиционный проект (бизнес-план), соответствующий, предоставленной Инвестором для участия в конкурсе, инвестиционной заявке.

7.3. Инвестор вправе:

7.3.1. С письменного согласия Собственника привлекать для реализации инвестиционного проекта соинвесторов.

7.4. Инвестор обязан:

7.4.1. За счет собственных и (или) привлеченных средств, в установленные настоящим Договором сроки обеспечить в полном объеме реализацию инвестиционного проекта.

7.4.2. Принять от Собственника объект инвестирования и использовать его исключительно для целей реализации инвестиционного проекта.

7.4.3. Заключить с Собственником, на срок реализации инвестиционного проекта, договор аренды земельного участка площадью 3380 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для среднеэтажной многоквартирной жилой застройки, кадастровый номер 47:23:0805001:248, местонахождение: Ленинградская область, Гатчинский район, г.п. Сиверский, ул. Военный городок, д. 6.

7.4.4. Предоставить Собственнику на утверждение инвестиционный проект (бизнес-план), соответствующий, предоставленной Инвестором для участия в конкурсе, инвестиционной заявке.

7.4.5. Подготовить, соответствующие требованиям действующего законодательства Российской Федерации, в том числе Градостроительного кодекса РФ, Земельного кодекса РФ, соответствующих СНиП, СанПиН, ТУ, технических регламентов, других действующих норм, проектную, техническую, сметную и иную документацию, необходимую для реализации инвестиционного проекта.

7.4.6. Осуществить снос, признанного аварийным и подлежащим сносу, многоквартирного дома, строительство на земельном участке, под этим многоквартирным домом, нового многоквартирного дома в соответствии с требованиями проектной, технической, сметной и иной, предусмотренной действующим законодательством Российской Федерации, документации.

7.4.7. Обеспечить качество строительных работ требованиям проектной документации, СНиП, СанПиН, ТУ, технических регламентов, других действующих норм.

7.4.8. Обеспечить, возведенный в соответствии с настоящим Договором, новый многоквартирный дом, сетями инженерно-технического обеспечения, обеспечить его подключение к ним.

7.4.9. Обеспечить следующий минимальный уровень благоустройства, возведенного в соответствии с настоящим Договором, нового многоквартирного дома: централизованные горячее, холодное водоснабжение и канализация, централизованное водоотведение, централизованное электроснабжение, централизованное газоснабжение, централизованное отопление.

7.4.10. Обеспечить внесение инвестиций в размере не меньшем, чем в поданной Инвестором инвестиционной заявке, предоставить Собственнику доказательства внесения инвестиций (сметы на производство работ, договоры с подрядчиками, поставщиками, акты выполненных работ, ТН, ТТН, справки формы КС, иные документы, подтверждающие внесение и использование инвестиций).

7.4.11. Обеспечить следующий минимальный уровень благоустройства земельного участка, под возведенным, в соответствии с настоящим Договором, новым многоквартирным домом: наличие отвечающих требованиям действующего законодательства Российской Федерации, Правил землепользования и застройки муниципального образования: детской площадки, парковки, проездов, тротуаров, уличного освещения, озеленения.

7.4.12. Обеспечить в ходе реализации инвестиционного проекта необходимые мероприятия по технике безопасности, охране труда, рациональному использованию территории, пожарной безопасности, охране окружающей среды.

7.4.13. На период реализации инвестиционного проекта заключить соответствующие договоры с поставщиками энергетических и иных ресурсов.

7.4.14. В процессе реализации инвестиционного проекта использовать продукцию строительного назначения, имеющую сертификат соответствия в Системе сертификации ГОСТ Р в строительстве.

7.4.15. В любое время обеспечивать доступ Собственника, его представителей на строительную площадку, в сопровождении представителя Инвестора после прохождения инструктажа по технике безопасности.

7.4.16. Извещать Собственника и соответствующие органы о всякой аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) объекту инвестирования, возводимому в соответствии с настоящим Договором, новому многоквартирному дому, а также близлежащим объектам недвижимости, ущерб в течение суток с момента наступления такого события и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению угрозы и против дальнейшего разрушения или повреждения близлежащих объектов недвижимости.

7.4.17. Ежемесячно не позднее 20 числа месяца, следующего за истекшим, письменно предоставлять Собственнику отчеты о ходе реализации инвестиционного проекта. Отчеты о ходе реализации инвестиционного проекта предоставляются в отдел архитектуры, градостроительства и землеустройства администрации муниципального образования «Сиверское городское поселение Гатчинского муниципального района Ленинградской области». Отчет должен содержать следующую обязательную информацию: перечень работ, выполненных за истекший период, объем инвестиций затраченных на работы, доказательства производства работ (фотографии, справки формы КС, договоры, акты сдачи-приемки выполненных работ и др.), доказательства внесения инвестиций, предусмотренных п. 7.4.10. настоящего Договора.

7.4.18. Надлежащим образом исполнять условия договора аренды земельного участка.

7.4.20. Обеспечить в течение всего периода реализации инвестиционного проекта надлежащее состояние строительной площадки и прилегающей к ней территории, производить утилизацию отходов и другого строительного мусора.

7.4.21. Предоставить Собственнику копию договора на утилизацию отходов, возникающих в ходе реализации инвестиционного проекта, и представить документы, подтверждающие размещение указанных отходов на специализированном полигоне, доказательства исполнения договора на утилизацию отходов.

7.4.22. Обеспечить ввод в эксплуатацию, возведенного в соответствии с настоящим Договором, нового многоквартирного дома, получить разрешение на ввод указанного многоквартирного дома в эксплуатацию.

7.4.23. Подготовить предусмотренную действующим законодательством техническую документацию на возведенный в соответствии с настоящим Договором, новый многоквартирный дом, и на каждое помещение в нем, в том числе кадастровые паспорта, технические паспорта.

7.4.24. После сноса признанного аварийным и подлежащим сносу, многоквартирного дома, обеспечить снятие его с кадастрового учета. Обеспечить постановку на кадастровый учет возведенного, в соответствии с настоящим Договором, нового многоквартирного дома, и каждого жилого и нежилого помещения в нем, за исключением помещений, не подлежащих постановке на кадастровый учет.

7.4.25. В срок не позднее чем через пять дней со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию, возведенного в соответствии с настоящим Договором, нового многоквартирного дома, заключить договор управления им с управляющей организацией.

7.4.26. Осуществлять строительный контроль при сносе признанного аварийным и подлежащим сносу многоквартирного дома и возведении на земельном участке под ним нового многоквартирного дома.

7.4.27. Нести иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

## 8. Имущественные права Сторон

8.1. По результатам реализации инвестиционного проекта:

8.1.1. В собственности Собственника, в возведенном, в соответствии с настоящим Договором, новым многоквартирным доме, переходят квартиры в количестве \_\_\_\_\_ шт., общей площадью не менее \_\_\_\_\_ кв. м.

8.1.2. В собственность Инвестора переходят все остальные помещения в возведенном, в соответствии с настоящим Договором, новым многоквартирным доме.

5.1.3. Доли Сторон в праве собственности на общее имущество результата инвестирования, пропорциональны размерам общей площади переходящих в соответствии с п. 8.1.1. – 8.1.2. настоящего договора, помещений.

8.2. Конкретные помещения, подлежащие передаче в собственность Сторон в результате инвестирования, определяются на основании акта о результатах реализации инвестиционного проекта подписываемого Сторонами. Указанный акт составляется на основании технической документации, изготавливаемой по заказу Инвестора и согласовывается Сторонами.

8.3. В случае расторжения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным п. 7.1.2. – 7.1.4. настоящего Договора, в муниципальную собственность переходят все результаты строительных работ, произведенных Инвестором до даты расторжения настоящего Договора.

## 9. Порядок приема-передачи квартир

9.1. После получения разрешения на ввод, возведенного в соответствии с настоящим Договором, нового многоквартирного дома, в эксплуатацию, Инвестор письменно уведомляет Собственника о готовности к передаче квартир. К уведомлению Инвестор обязан приложить копии технического и кадастрового паспортов возведенного в соответствии с настоящим Договором нового многоквартирного дома и подлежащих передаче Собственнику квартир.

9.2. В течение пяти рабочих дней, с даты получения, указанного в п. 9.1. настоящего Договора уведомления, Собственник, совместно с представителем Инвестора обязан произвести осмотр, подлежащих к передаче квартир, результаты которого фиксируются в акте осмотра, подписываемом Сторонами. В акте осмотра должно быть зафиксировано:

- наличие технического и кадастрового паспортов на возведенный в соответствии с настоящим Договором, новый многоквартирный дом, их соответствие требованиям действующего законодательства Российской Федерации;
- наличие технических и кадастровых паспортов на передаваемые квартиры, их соответствие требованиям действующего законодательства Российской Федерации;
- фактическое состояние подлежащих передаче квартир и соответствие или несоответствие их требованиям настоящего Договора.

В случае, если в ходе осмотра будут выявлены несоответствие подлежащих передаче квартир требованиям настоящего Договора, выявленные недостатки подлежат фиксации в акте осмотра. При наличии разногласий относительно выявленных недостатков, заинтересованная Сторона вправе провести соответствующую экспертизу, расходы по которой компенсируются за счет Стороны, против которой вынесено экспертное заключение.

Инвестор обязан в кратчайшие сроки устранить выявленные недостатки.

Устранение недостатков фиксируется в акте устранения недостатков.

9.3. После проведения осмотра, подлежащих передаче квартир, и в случае необходимости устранения выявленных недостатков. Инвестор направляет Собственнику акт сдачи-приемки квартир, оригиналы технических и кадастровых паспортов возведенного в соответствии с настоящим Договором нового многоквартирного дома и подлежащих передаче квартир.

Собственник в течение пяти рабочих дней обязан подписать акт сдачи приемки квартир. При необходимости Собственник вправе совместно с представителями Инвестора произвести повторный осмотр подлежащих передаче квартир, с фиксацией результатов в акте повторного осмотра.

В случае, если в ходе повторного осмотра будут выявлены недостатки, подлежащих к передаче квартир, действия Сторон регулируются п. 9.2. настоящего Договора.

9.4. Обязанность по внесению платы за переданные в соответствии с настоящим Договором квартиры возникает у Собственника с момента подписания им акта сдачи-приемки квартир.

9.5. После подписания акта сдачи-приемки квартир Собственник, в течении 30 календарных дней обязан осуществить государственную регистрацию права муниципальной собственности на переданные в соответствии с настоящим Договором квартиры.

## 10. Оформление результатов реализации инвестиционного проекта

10.1. После государственной регистрации права муниципальной собственности на переданные в соответствии с настоящим Договором квартиры Стороны подписывают акт о реализации инвестиционного проекта.

10.2. Дата подписания Сторонами акта о результатах реализации инвестиционного проекта является одновременно датой исполнения настоящего Договора Сторонами.

10.3. Подписание акта о результатах реализации инвестиционного проекта не освобождает Стороны от обязанности по уплате штрафных санкций, вызванных ненадлежащим исполнением условий настоящего Договора.

## 11. Ответственность Сторон

11.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего договора в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

11.2. В случае нарушения Инвестором сроков реализации инвестиционного проекта, установленных разделом 4 настоящего Договора, Инвестор обязан, по требованию Собственника уплатить неустойку. Неустойка начисляется за каждый день просрочки исполнения обязательства, предусмотренного настоящим Договором, начиная со дня, следующего после дня истечения установленного срока исполнения обязательства. Размер неустойки составляет 1/300 действующей на день уплаты неустойки ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от объема инвестиций, предусмотренного п. 6.1. настоящего Договора. Инвестор освобождается от уплаты неустойки, если докажет, что просрочка исполнения указанного обязательства произошла вследствие непреодолимой силы или по вине Собственника.

11.3. В случае расторжения настоящего Договора, по основаниям, предусмотренным п. 7.1.2. – 7.1.4. настоящего Договора, с Инвестора взыскивается штраф, в размере 10 процентов от объема инвестиций, предусмотренного п. 6.1. настоящего Договора. Выплата Инвестором штрафа, не освобождает Инвестора от обязанности возместить Собственнику убытки, вызванные расторжением Договора.

## 12. Обстоятельства непреодолимой силы (Форс-мажор)

12.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение своих обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием возникновения обстоятельства непреодолимой силы (форс – мажорных обстоятельств), возникших после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами и действиями.

12.2. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся события, на которые Стороны не могут оказать влияния и за возникновение которых не несут ответственности. Таковыми, в частности, являются: землетрясения, пожары, наводнения, забастовки, изменения действующего законодательства и политического режима, влияющие на исполнение обязательств по настоящему Договору.

12.3. Сторона, которая в результате наступления вышеуказанных событий не в состоянии частично или полностью исполнить обязательства по настоящему Договору, должна в трехдневный срок сообщить об этих обстоятельствах другой Стороне в письменной форме (телеграммой, факсом или иным доступным способом). После прекращения действия обстоятельств непреодолимой силы Стороны письменно (путем обмена телеграммами или факсами) извещают друг друга о прекращении действия непреодолимой силы и о возможности дальнейшего исполнения обязательств по настоящему договору.

12.4. Если Сторона не может исполнить свои обязательства по настоящему Договору вследствие наступления обстоятельств, указанных в п. 12.1, то, срок исполнения обязательств по настоящему Договору продлевается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и на срок необходимый для устранения последствий таких обстоятельств.

## 13. Гарантии качества и гарантийный срок

13.1. Результат инвестирования должен соответствовать требованиям, предъявляемым проектной документацией, СНиП, ГОСТ, ТУ, СанПиН, иным действующим нормами.

13.2. Гарантийный срок на результат инвестирования определяется на основании СНиП, технических регламентов, иных норм, на соответствующие виды работ, гарантийный срок на общестроительные работы составляет пять лет.

13.3. Собственник вправе предъявить Инвестору требования, связанные с ненадлежащим качеством работ в течении действия гарантийного срока. В течение гарантийного срока Инвестор обязан обеспечить устранение недостатков и дефектов за свой счет в разумные сроки.

13.4. Гарантийный срок исчисляется со дня передачи квартир Собственнику.

#### **14. Срок действия договора**

14.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует до полного и надлежащего исполнения Сторонами своих обязательств.

#### **15. Заключительные положения**

15.1. Все споры и разногласия, возникающие между Сторонами при исполнении настоящего Договора разрешаются путем переговоров. При недостижении согласия спор передается на рассмотрение в Арбитражный суд г. Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

15.2. Направляемые посредством электронной связи документы должны быть заверены электронной цифровой подписью.

15.3. Изменения и дополнения к настоящему Договору должны быть выполнены в письменном виде и подписаны уполномоченными представителями Сторон. Полномочия Сторон заверяются в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

15.4. Настоящий Договор может быть расторгнут или изменен в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

15.5. Настоящий договор изготовлен на \_\_\_\_\_ листах в четырех идентичных, имеющих одинаковую юридическую силу экземплярах, по два экземпляра для каждой Стороны.

15.6. Во всем, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

#### **16. Адреса и реквизиты Сторон**

16.1. Собственник

Муниципальное образование «Сиверское городское поселение Гатчинского муниципального района Ленинградской области»

Администрация муниципального образования «Сиверское городское поселение Гатчинского муниципального района Ленинградской области»

Местонахождение: 188330, ЛО, Гатчинский район, г.п. Сиверский, ул. Крупской, д.6

Телефон 8(813-71) 44-290, факс 8(813-71) 44-285

ИНН 4705031020 КПП 470501001 ОГРН 1054701273956

Отделение по г. Гатчина и Гатчинскому району УФК по Ленинградской области (Комитет финансов Гатчинского муниципального района л/с 02453000970 Администрация Сиверского городского поселения)

Р/счет 40204810000000002616 ГРКЦ ГУ Банка России по Ленинградской области

БИК-044106001

Глава администрации Сиверского городского поселения

В. Н. Кузьмин

М. П.

15.2. Инвестор: