

Краткое описание проекта

- Адрес объекта: Московская область, Одинцовский район, Юдинский с.о., с. Перхушково, Проектируемый жилой комплекс находится в зоне развитой дорожной сети в 350 м от автомобильной дороги «Москва-Бородино» (Можайское шоссе) и 18 км от МКАД,
- Площадь застройки **23 Га**,
- Предполагаемый тип застройки: **Комплексная жилая застройка**,
- Общая площадь квартир **232 850,74 м²**,
- Проект предполагает собой социальное жилье эконом - класса, дома от 3 до 8 этажей с мансардным этажом. Средняя площадь квартиры 50 м². Средняя цена реализации предполагается 95 000 руб. за кв м,
- На сегодняшний день проект находится на стадии подготовки к строительству, земля оформлена в собственность (**категория - земли населенных пунктов, вид использования - «комплексная жилая застройка»**), получена вся исходно - разрешительная документация, подписан инвестиционный контракт с администрацией Одинцовского муниципального района, получены ТУ (электроснабжение 6 200 кВА, телефонизация, реконструкция существующего съезда на а/дороге «Можайское шоссе», водоотведение в объеме 2 500 куб. м. в сутки, газификация объемом 4 381 куб.м. в час),
- В проекте запланированы объекты культурно-бытового обслуживания:
Детский сад на 140 мест, школа на 110 мест, 2350 м² торговых площадей, предприятия общественного питания на 250 мест, предприятия бытового обслуживания, почтовое отделение, сберкасса, аптека, поликлиника, спортивно-тренажерные залы, раздаточный пункт молочной кухни, опорный пункт милиции, ЖЭК.

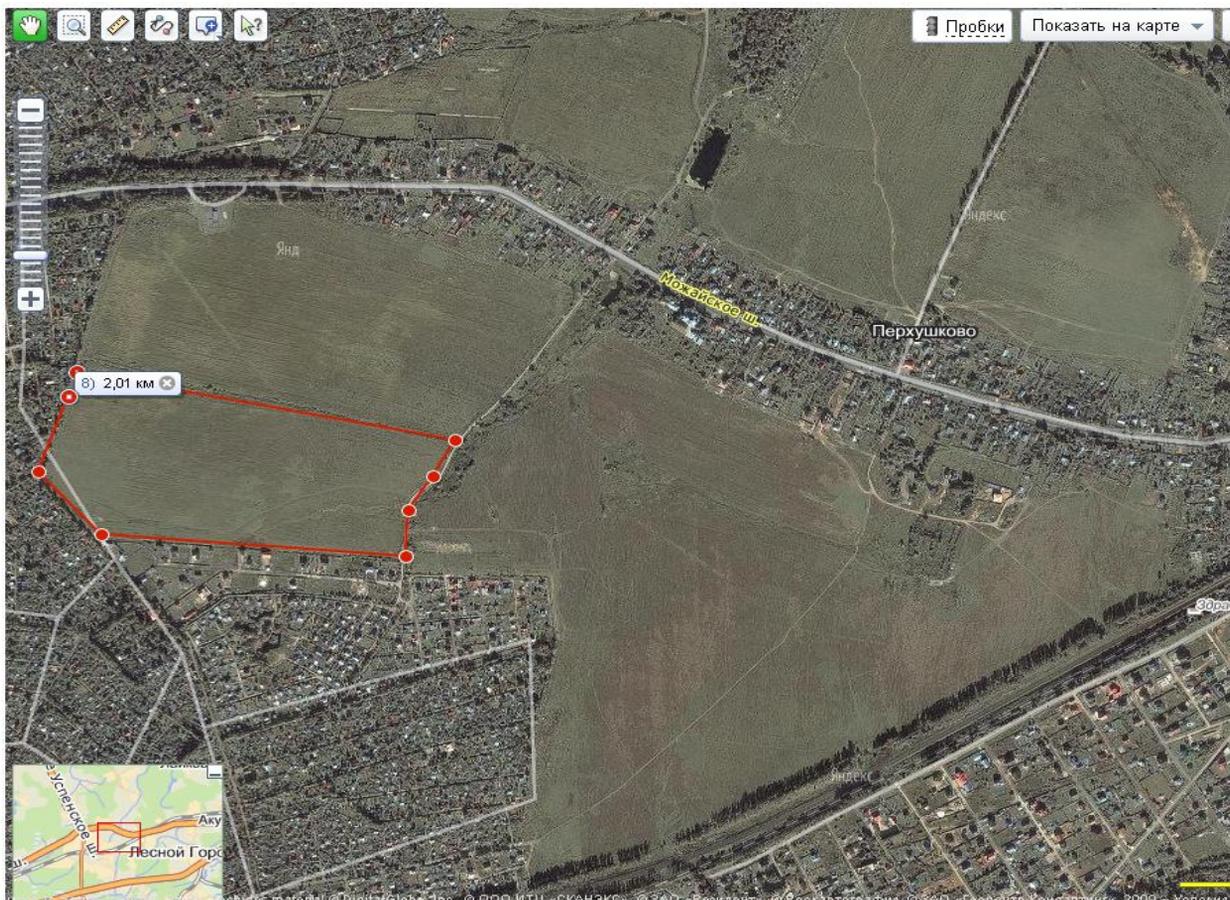
Технико-экономические показатели по микрорайону:

- | | |
|---|--------------------------|
| • Площадь участка | 23,00 га |
| • Площадь застройки зданий | 61835,68 м ² |
| • Проезды, стоянки | 46398,00 м ² |
| • Дорожки, площадки | 55852,00 м ² |
| • Площадь озеленения | 65914,32 м ² |
| • Численность населения | 6653 чел. |
| • Плотность населения | 289 чел/га |
| • Общая площадь квартир | 232850,74 м ² |
| • Количество квартир | 3166 шт. |
| • Нежилые помещения в жилых домах | 815,60 м ² |
| • Открытые стоянки для хранения автомобилей | 371 м/м |
| • Подземные гаражи | 1500 м/м |
| • Количество домов | 39 шт. |

Проект комплексной жилой застройки.



План-схема расположения участка



**Расчет рентабельности Инвестиционного проекта:
Комплексной застройки жилого микрорайона "Перхушево"**

№ п/п	Наименования	Ед.Изм	Площадь	Цена за.ед.изм	Стоимость
1.	Площадь земельного участка	Га	23,0		
2.	Общая Площадь	Кв.м	383 448,6		
	в том числе:				
2.1.	Наземная площадь	Кв.м	304 148,4		
2.1.1.	Общая площадь квартир	Кв.м	232 850,7		
2.1.2.	количество квартир -	шт.	3 326,4		
	Общая зона тех.помещений	Кв.м	59 034,0		
2.1.3.	Общая нежилая площадь	Кв.м	12 263,6		
2.2.	Подземная площадь	Кв.м	79 300,3		
2.2.1.	Общая зона тех.помещений	Кв.м.	25 300,3		
2.2.2.	Гаражи-стоянки	Кв.м	54 000,0		
		шт.	1 500,0		
5.	Расходы				
5.1.	Переуступка ООО	Долл.США	383 448,6		\$50 000 000
5.2.	Комиссионное вознаграждение	Долл.США		3%	\$1 500 000
5.3.	Проектно-изыскательские работы	Долл.США	383 448,6	\$72	\$27 608 302
5.4.	Согласования, Разрешение	Долл.США		\$15	\$5 751 730
5.5.	СМР (включая - МиниТЭЦ и Очистные)	Долл.США	383 448,6	\$983	\$377 007 237
5.6.	Оплата энергоносителей (газ)	Долл.США		\$25	\$9 586 216
5.7.	Выполнение ТУ по нар. Сетям	Долл.США		\$50	\$19 172 432
5.8.	Благоустройство	Долл.США		\$30	\$11 503 459
5.9.	Страхование	%		1,5%	\$6 115 247
5.10.	Техзаказчик	%		3%	\$12 230 494
5.	Итого	Долл.США	\$2 235	\$1 357	\$520 475 117
6.	Поступления от продаж				
6.1.	Продажа квартир	\$/кв.м		\$3 300	
		кв.м	232 400,7		\$766 922 442
6.3.	Продажа торговых площадей	\$/кв.м		\$4 290	
		кв.м	4 500,0		\$19 305 000
6.4.	Продажа нежилья	\$/кв.м		\$2 640	
		кв.м	7 763,6		\$20 495 904
6.5.	Продажа гаражей	\$/шт		\$15 000	
		шт	1 500		\$22 500 000
6.	Итого	Долл.США			\$829 223 346
7.	Доход	Долл.США			\$308 748 229
		%			59%
8.	необходимо собственных средств	Долл.США			\$102 047 512
	Срок реализации	лет			6
	Доходность к собственным средствам	%			303%
	Доходность из расчета годовых	% / год			50%



**АДМИНИСТРАЦИЯ
ОДИНЦОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

№ / Р / Е

Градостроительный план земельного участка подготовлен на основании
заявления заказчика от _____ № _____

ООО « _____ »
Московская область г. Одинцово, _____
ИНН _____

Содержит сведения о границах земельного участка, на котором предполагается строительство объектов капитального строительства, подлежащих государственному кадастровому учету и государственной регистрации недвижимости, а также о границах зон с особыми условиями использования территорий, зон с особыми условиями использования территорий.

Местонахождение земельного участка
Московская область, Одинцовский район,
с. Перхушково, ИЧП « _____ »

Кадастровый номер земельного участка
50: _____

План подготовлен
Управлением архитектуры и градостроительства Одинцовского
муниципального района



Главным архитектором по Одинцовскому району

(подпись)

10.08.2009 г.

(дата)

(подпись)

(расшифровка подписи)

Представлен

Администрации сельского поселения
Одинцовского муниципального района

Содержит сведения о границах земельного участка, на котором предполагается строительство объектов капитального строительства, подлежащих государственному кадастровому учету и государственной регистрации недвижимости, а также о границах зон с особыми условиями использования территорий, зон с особыми условиями использования территорий, зон с особыми условиями использования территорий, зон с особыми условиями использования территорий.

2009 г.

(дата)

Утвержден

Постановлением Администрации сельского поселения
Одинцовского муниципального района от _____ № _____

Содержит сведения о границах земельного участка, на котором предполагается строительство объектов капитального строительства, подлежащих государственному кадастровому учету и государственной регистрации недвижимости, а также о границах зон с особыми условиями использования территорий, зон с особыми условиями использования территорий, зон с особыми условиями использования территорий, зон с особыми условиями использования территорий.

2009 г.

2. Информация о градостроительном регламенте земельного участка

Градостроительный регламент земельного участка установлен в составе правил землепользования и застройки, утвержденных представительным органом местного самоуправления

*Проект планировки территории (ЖО) в
комплексной жилой застройке в с. Персунково, ИЧП № _____, утвержденный
постановлением Администрации сельского поселения*

Одинцовского муниципального района от _____ 2009г. № _____

(исполнительный представительный орган сельского поселения)

(ссылка на акт об утверждении правил)

Информация обо всех предусмотренных градостроительным регламентом видах разрешенного использования земельного участка (за исключением случаев предоставления земельного участка для государственных или муниципальных нужд):

основные виды:

50. _____
— для комплексной жилой застройки

условно разрешенные виды:

Градостроительным регламентом не установлены

вспомогательные виды:

Градостроительным регламентом не установлены

3. Информация о разрешенном использовании земельного участка
и требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта
капитального строительства

Разрешенное использование земельного участка:

основные виды разрешенной и возможной застройки:

до - для комплексной жилой застройки

условно разрешенные виды использования:

нет

вспомогательные виды разрешенного использования:

нет

Требования к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке.

Назначение объекта капитального строительства

№ <u>1</u> <small>(в границах земельного участка, кадастрового плана)</small>	Проектируемый 6-ти секционный малоэтажный жилой дом (4эт.) <small>(для жилого объекта капитального строительства)</small>
№ <u>2</u> <small>(в границах земельного участка, кадастрового плана)</small>	Проектируемый 3-х секционный малоэтажный жилой дом (4эт.) <small>(для жилого объекта капитального строительства)</small>
№ <u>3</u>	Проектируемый 5-ти секционный малоэтажный жилой дом (4эт с мансардой) <small>(для жилого объекта капитального строительства)</small>
№ <u>4, 7, 13, 18, 23, 39</u>	Проектируемый 3-х секционный жилой дом (5эт.)
№ <u>5</u>	Проектируемый 4-х секционный жилой дом переменной этажности (5-7 эт с мансардой)
№ <u>6</u>	Проектируемый 5-ти секционный малоэтажный жилой дом (4эт с мансардой)
№ <u>8</u>	Проектируемый 6-ти секционный жилой дом переменной этажности (4-5эт.)
№ <u>9, 10, 14, 15, 19, 20</u>	Проектируемый 5-ти секционный малоэтажный жилой дом (4эт.)
№ <u>11, 16</u>	Проектируемый 5-ти секционный жилой дом переменной этажности (5-7 эт с мансардой)

№	12, 17	Проектируемый 5-ти секционный жилой дом переменной этажности (5-7 эт с мансардой и нежил. помещ.)
№	21, 22	Проектируемый 5-ти секционный жилой дом переменной этажности (5-7 эт с мансардой)
№	24	Проектируемый 8-ми секционный жилой дом переменной этажности (5-7 эт с мансардой)
№	25	Проектируемый 4-х секционный жилой дом (7 эт с мансардой)
№	30	Проектируемый 4-х секционный жилой дом переменной этажности (5-7 эт с мансардой)
№	26	Проектируемый 3-х секционный малоэтажный жилой дом (4 эт)
№	27	Проектируемый 4-х секционный малоэтажный жилой дом (4эт)
№	28	Проектируемый 4-х секционный жилой дом переменной этажности (5-7 эт с мансардой)
№	29	Проектируемый 3-х секционный жилой дом (5 эт)
№	31	Проектируемый 4-х секционный малоэтажный жилой дом (4-5эт)
№	32	Проектируемый 4-х секционный малоэтажный жилой дом (4-5 эт)
№	33	Проектируемый 5-ти секционный жилой дом переменной этажности (5-7 эт с мансардой)
№	36	Проектируемый 4-х секционный малоэтажный жилой дом (4-5эт)
№	34	Проектируемый 2-х секционный жилой дом (5эт)
№	35	Проектируемый 5-ти секционный жилой дом переменной этажности (5-7эт с мансардой)
№	37	Проектируемый 4-х секционный малоэтажный жилой дом (4эт)
№	38	Проектируемый 5-ти секционный жилой дом переменной этажности (5-7эт с мансардой)
№	40	Проектируемый детский сад на 140 мест

№	41	Проектируемая начальная школа на 110 мест
№	42	Проектируемый общественно-торговый центр
№	43-46	Проектируемый ТП
№	47	Проектируемая РТТ
№	48	Проектируемый ГРП
№	49	Проектируемое кафе на 50 мест
№	50	Проектируемая сберкасса
№	51	Проектируемый раздаточный пункт молочной кухни
№	52	Проектируемый магазин смешанной торговли
№	53	Проектируемый промтоварный магазин
№	54, 55, 59	Проектируемый подземный гараж на 180 м/м
№	56, 57, 58, 60	Проектируемый подземный гараж на 240 м/м
№	61	Проектируемая водозаборная скважина
№	62	Проектируемый хозяйственный блок
№	63, 64	Проектируемая котельная
№	67	Проектируемые очистные сооружения

(оставил чертёж устройства плана)

(оставил объект капитального строительства)

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков объектов капитального строительства, в том числе площади

Номер участка согласно чертежу проектной документации	Размер (м)		Площадь (кв)
	максимальный	минимальный	
50:	601,84	78,95	23,00

Предельное количество этажей - по проекту	по	Предельная высота зданий, строений, сооружений - по проекту
---	----	---

Максимальный процент застройки в границах земельного участка определить проектом.

4. Информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства и объектах культурного наследия

Объекты капитального строительства

№ _____ *не имеется* нет
(полное перечисление объектов (наименование)) (наименование объекта капитального строительства)
 инвентаризационный или кадастровый номер _____
 технический паспорт объекта подготовлен _____
(дата)

(наименование организации (органа) государственного технического учета (или) технической инвентаризации объектов капитального строительства)

Объекты, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации – *отсутствуют*

5. Информация о технических условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения

Технические условия подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения

Электроснабжение – технические условия на присоединение энергопринимающих устройств к электрической сети ОАО «Московская объединенная электросетевая компания» от 2007г. № _____

Водоотведение – предварительные технические условия МУРЭП «Жаворонки» от 2007г.

Телефонизация – технические условия Одинцовского УЭС Московского филиала ОАО «ЦентрТелеком» от 2007г. № _____

Газификация – письмо ГУП «Мособлгаз» от 2008г. № _____

6. Информация о возможности или невозможности раздела земельного участка

В соответствии с действующим законодательством РФ

(наименование и реквизиты документа, определяющего возможность или невозможность раздела)

Материал подготовлен управлением архитектуры и градостроительства администрации Одинцовского муниципального района.

Исполнитель: _____

(подпись)

(подпись)



Правительство Московской области
 Главное управление архитектуры и градостроительства
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ СОВЕТ
 при Главном архитекторе Московской области
 Москва

Выписка из протокола №
 Комиссии по градостроительству и
 формированию Архитектуры и
 территорий Московской области.

2009 года

Дата №

Эскизный проект планировки территории для комплексной жилой застройки ИЧП
 в с. Перхушино, Одинцовский район.
 Заполнитель: ООО «
 Проектная организация: ООО «
 Автор:

Эскиз разработан на основании постановления Администрации Одинцовского района
 от 2008 № , заданной на проектирование, согласованной Главархитектурой
 Московской области 2009, ООО «
 Руководителем администрации Одинцовского муниципального района.

РЕШИЛИ:

1. Эскизный проект планировки территории для комплексной жилой застройки ИЧП в с. Перхушино Одинцовского района рекомендовать для дальнейшего проектирования.
2. Окончательное решение по результатам рассмотрения проекта планировки принять Главному архитектору Одинцовского района.

Председатель комиссии

Ответственный секретарь

Министерство строительного
комплекса Московской области
ВНЕСЕНО В РЕЕСТР
№ _____
_____ 20 10 г.
/

Инвестиционный контракт № _____ от _____ 2009 г.
на осуществление комплексной жилой застройки
по адресу: Московская область, Одинцовский район,
с/п _____, с. Перхушково, ИЧП « _____ »

Дополнения к контракту

№ _____
« _____ » _____ 200 ____ г.

№ _____
« _____ » _____ 200 ____ г.

имени Муниципального образования «Одинцовский муниципальный район Московской области» Администрация Одинцовского муниципального района Московской области, именуемая в дальнейшем «Администрация», в лице И.о. Руководителя Администрации Одинцовского муниципального района Московской области Викторовича, действующего на основании Устава Одинцовского муниципального района Московской области, Распоряжения Администрации Одинцовского муниципального района Московской области от .09 г. № 545-рк, с одной стороны, и имени сельского поселения Одинцовского муниципального района Московской области Администрация сельского поселения [название] Одинцовского муниципального района Московской области, именуемая в дальнейшем «Администрация с.п. [название]», в лице главы поселения [название] Одинцовского муниципального района Московской области, действующей на основании Устава, со второй стороны, и [название] с ограниченной ответственностью «[название]», именуемое в дальнейшем «Инвестор», в лице Генерального директора [название], действующего на основании Устава, с третьей стороны, именуемые «Стороны», заключили настоящий контракт о следующем:

Статья 1. Термины и их толкование

В настоящем контракте применяются следующие термины и толкование:

Инвестиционный проект – совокупность организационно-технических мероприятий по строительству объектов жилищного назначения и иных объектов (транспортные сети, объекты инженерной, социальной инфраструктуры) с привлечением вложений привлекаемого капитала (инвестиций) из различных источников в форме проведения предпроектных, проектных, подготовительных работ, пуско-наладочных работ, работ, связанных с вводом объектов в эксплуатацию, и оформления имущественных прав.

Инвестиционный контракт – настоящий контракт, предусматривающий взаимные права и обязанности, направленные на реализацию инвестиционного проекта, со всеми приложениями, дополнительными соглашениями и документами, согласованными и подписанными Сторонами в рамках указанных в контракте правоотношений.

Строительство – возведение новых зданий, строений, сооружений или объектов различного назначения.

Застройка – изменение параметров объекта капитального строительства, реконструкция, увеличение показателей производственной мощности, объема) или количества этажей и надстроек и качества инженерно-технического обеспечения в соответствии с показателями новой застройки.

Объект – совокупность зданий жилого, нежилого и смешанного назначения, объектов инженерных сетей и сооружений, гаражей, парковочных мест, объектов социальной инфраструктуры, на строительство которых Инвестор привлекает собственные или привлеченные средства в рамках реализации инвестиционного проекта.

1.6. Инвестор – юридическое лицо, которое от своего имени направляет денежные и/или привлеченные (заемные) средства на реализацию инвестиционного проекта.

1.7. Соинвестор - юридическое и(или) физическое лицо, привлекаемое в ходе реализации инвестиционного проекта по контракту в части финансирования или предоставления возможности для реализации инвестиционного проекта в объеме, пропорциональном той части площадей, которые Соинвестор хотел бы получить в собственность или оформить на них иные вещные права.

1.8. Распорядительный документ – правовой акт органа или должностного лица, который является достаточным основанием для проектирования и строительства объектов недвижимости.

1.9. Земельный участок – земельный участок общей площадью 230000 кв.м. для комплексной жилищной застройки, категория земель: земли населенных пунктов, принадлежащий инвестору на праве собственности (свидетельство о государственной регистрации права 50 N от .2009 г.), расположенный по адресу: Московская область, Одинцовский район, с. Перхушково, ИЧП «...», с кадастровым номером: 50:..., на котором будет осуществляться строительство комплексной жилой застройки.

1.10. Общая площадь Объекта – сумма площадей (полезных, общего пользования, инженерного назначения) всех объектов строительства.

1.11. Общая жилая площадь Объекта – сумма общей площади квартир объекта.

1.12. Общая нежилая площадь Объекта - сумма площадей нежилых помещений объектов, в том числе: площадь полезная, площадь общего пользования (л/клетки, площадки, лифты и т.п.), площадь помещений инженерного назначения, площади встроенно-пристроенных гаражей-стоянок, подвальных помещений, чердаков, встроенно-пристроенных помещений.

1.13. Учетная регистрация – регистрация инвестиционного контракта, дополнительных соглашений и изменений к нему в порядке, устанавливаемом Правительством Московской области, а также договоров привлечения финансовых средств в строительство (реконструкцию) жилых домов, заключенных в рамках зарегистрированного контракта.

Статья 2. Предмет контракта

2.1. Предметом настоящего контракта является реализация инвестиционного проекта по проектированию и строительству Объекта комплексной жилой застройки на принадлежащем Инвестору на праве собственности земельном участке для комплексной жилищной застройки по адресу: Московская область, Одинцовский район, с/п..., с. Перхушково, ИЧП «...», категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь земельного участка: 230000 кв.м. (свидетельство о государственной регистрации права 50... от .2009 г.).

2.2. В рамках реализации инвестиционного проекта Инвестор обязуется за счет собственных и/или заемных средств произвести новое строительство Объекта со следующими технико – экономическими показателями согласно проекту планировки:

размер общей площади земельного участка 230000 кв.м.;

размер общей жилой площади (общей площади квартир) 232850,74 кв.м.;

размер общей нежилой площади 12263,60 кв.м.;

гаражей или парковочных мест – подземных автостоянок на 1500 м/м; гостевых автостоянок 371 м/м. (Площадь подземных автостоянок – 30626,60 м2);

3.4. Оформление имущественных прав по результатам реализации проекта производится в установленном законом порядке после выдачи разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию и выполнения обязательств по контракту на основании Акта о полной (частичной) реализации инвестиционного проекта.

3.5. Инвестор вправе привлекать средства соинвесторов для финансирования реализации инвестиционного проекта.

3.6. Необходимым условием для подписания Акта о полной (частичной) реализации настоящего контракта является определение формы дальнейшей эксплуатации построенного имущественного комплекса (выбор собственниками помещений в многоквартирных домах, либо лицами, которым будет принадлежать право собственности на помещения в таких домах одного из способов управления многоквартирными домами (непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме; управление товариществом собственников жилья; управление управляющей организацией)). Инвестор несет ответственность за организацию общего собрания будущих домовладельцев для решения указанного вопроса в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.

Статья 4. Сроки и содержание этапов работ

4.1. Первый этап. Содержание работ этапа:

4.1.1. Получение технических условий на подключение Объекта к инженерным сетям;

4.1.2. Разработка, согласование и утверждение в установленном порядке исходно-разрешительной и проектной документации комплексной жилой застройки;

4.1.3. Получение разрешения на строительство.

Начало этапа – дата подписания настоящего контракта.

Окончание этапа – дата выдачи разрешения на строительство.

Продолжительность этапа – не более 12 месяцев с момента подписания контракта Сторонами.

4.2. Второй этап. Содержание работ этапа:

4.2.1. Производство строительно-монтажных и иных работ, необходимых для получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, в том числе, строительство объектов инженерных сетей и коммуникаций, благоустройство территории застройки согласно условиям проектной документации и техническим условиям;

Начало этапа – получение разрешения на строительство.

Окончание этапа – дата выдачи разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

Продолжительность этапа – не более 60 месяцев с момента окончания первого этапа.

4.3. Третий этап. Содержание работ этапа:

4.3.1. Подписание Сторонами Акта о результатах реализации инвестиционного проекта;

4.3.2. Оформление имущественных прав;

Начало этапа - дата выдачи разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

Окончание этапа - государственная регистрация имущественных прав.

Продолжительность этапа – не более 6 месяцев с момента окончания второго этапа.

4.4. Сроки и содержание этапов работ, предусмотренные настоящей статьей, могут изменяться Сторонами после окончания всех проектных работ по комплексной жилой застройке дополнительным соглашением, являющимся неотъемлемой частью настоящего контракта.

Статья 5. Обязанности Сторон

5.1. Администрация и Администрация с.п. обязуются:

5.1.1. Оказывать Инвестору необходимое содействие в реализации проекта по вопросам, входящим в компетенцию Администрации, в том числе обеспечивать своевременное принятие распорядительных документов, необходимых для реализации инвестиционного проекта в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5.1.2. Обеспечить выпуск распорядительных документов, необходимых для проектирования и строительства (разрешение на строительство) Инвестиционного объекта.

5.1.3. Обеспечить выпуск распорядительных документов о вводе Объектов в эксплуатацию в установленном законом порядке.

5.1.4. После выдачи разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию и выполнения в полном объеме обязательств Сторон по контракту обеспечить оформление Акта о результатах реализации инвестиционного проекта в срок не более месяца при условии предоставления Инвестором необходимого пакета документов.

5.1.5. Оформить свои имущественные права в регистрирующем органе в установленном законом порядке на переданное Инвестором по акту приема-передачи имущество.

5.1.6. Нести ответственность за надлежащее подключение построенных в процессе реализации инвестиционного проекта канализационных сетей к реконструируемым очистным сооружениям, а также за дальнейшее нормальное бесперебойное функционирование очистных сооружений или их отдельных элементов.

5.2. Инвестор обязуется:

5.2.1. Обеспечить за счет собственных и/или привлеченных (заемных) средств финансирование и реализацию инвестиционного проекта в полном объеме, и обеспечить предъявление Объекта для выдачи разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.2.2. Надлежащим образом выполнить свои обязательства в соответствии с техническими условиями уполномоченных служб, являющимися после их выдачи неотъемлемой частью настоящего контракта, а именно:

1) разработать и передать Администрации разработанный проект реконструкции очистных сооружений закрытого типа с. Перхушково с увеличением производительности до 5000 куб.м.;

2) после получения положительного заключения Государственной вневедомственной экспертизы по проектной документации принять участие в проведении реконструкции очистных сооружений в объеме, не превышающем 2500 куб.м.

5.2.3. При осуществлении жилищного строительства обеспечивать в опережающем порядке строительство и сдачу в эксплуатацию объектов социальной инфраструктуры, инженерных сетей и сооружений.

5.2.4. Обеспечить за свой счет ремонт участков дорожной сети и тротуаров, прилегающих к строящемуся Объекту, в случае их повреждения в результате использования тяжелой дорожной техники.

5.2.5. Обеспечить оформление и регистрацию своих имущественных прав в установленном законом порядке.

5.2.6. Нести издержки по платежам за коммунальные услуги по помещениям до перехода права собственности на них третьим лицам.

5.2.7. Обеспечить ежеквартальное не позднее 15 числа месяца, следующего за **т**нным кварталом, представление Администрации отчета о выполненных работах, **а**усмотренных ст. 4 контракта.

5.2.8. По окончании строительства Объекта и получении разрешения на ввод **о**екта в эксплуатацию в месячный срок представить в Комитет по управлению **и**ципальным имуществом Администрации необходимый пакет документов для **а**страции имущественных прав на переданное Инвестором Администрации по акту **а**ма-передачи имущество.

5.2.9. Использовать при строительстве продукцию строительного назначения, **о**щую сертификат соответствия в Системе сертификации ГОСТ Р в строительстве; и **о**еспечить лабораторный контроль качества строительства и продукции **и**спытательными подразделениями (лабораториями), аттестованными в установленном **п**орядке, или по договорам с привлеченными испытательными центрами, **к**редитованными в соответствии с действующим законодательством.

5.2.10. Обеспечить размещение в месте строительства информационного стенда о **с**тандартах и перспективном состоянии строительства.

5.2.11. По запросу Администрации и Администрации с.п. **о**предоставлять информацию и соответствующие документы о структуре, порядке и **о**бъеме финансирования данного инвестиционного проекта, в том числе сведения о **п**ривлечении инвесторов, соинвесторов, привлечении заемных средств и иных **ф**инансовых ресурсов.

5.2.12. При создании в соответствии с пунктом 2 статьи 11 Налогового кодекса **Р**оссийской Федерации на территории Одинцовского муниципального района обособленных **п**одразделений Инвестора осуществить их постановку на налоговый учет в Инспекции МНС **Р**Ф по г. Одинцово. В соответствии с требованиями налогового законодательства РФ **у**ведомить подрядные организации о необходимости постановки на налоговой учет их **о**бособленных подразделений.

5.2.13. Произвести в соответствии с установленным порядком учетную регистрацию **к**онтракта и договоров привлечения финансовых средств в строительство (реконструкцию) **ж**илых домов в соответствии с порядком, установленным Правительством Московской **о**бласти.

Статья 6. Гарантии добросовестной деловой практики Инвестора

6.1. Инвестор до момента подписания контракта представляет в Администрацию **с**ледующие документы:

6.1.1. Нотариально заверенные копии учредительных и иных документов:

- Устав с изменениями (при наличии таких изменений);
- свидетельство о государственной регистрации юридического лица;
- свидетельства о внесении изменений в ЕГРЮЛ (при наличии таких изменений);
- свидетельство о постановке на налоговый учет;
- протокол о создании юридического лица;
- документы, подтверждающие полномочия руководителя, подписывающего

инвестиционный контракт и сопутствующие обращения в Администрацию **О**динцовского муниципального района;

- письмо Госкомстата о присвоении кодов.

6.1.2. Письмо из кредитной организации, в которой открыт расчетный счет **И**нвестора.

Статья 9. Изменение и прекращение контракта

9.1. Контракт может быть изменен по соглашению Сторон. Все изменения оформляются дополнительными соглашениями, которые регистрируются на титульном листе и являются неотъемлемой частью настоящего контракта.

9.2. Обязательства Сторон по контракту прекращаются по письменному оформленному соглашению Сторон; в судебном порядке.

Статья 10. Ответственность Сторон

10.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим контрактом.

Статья 11. Обстоятельства непреодолимой силы

11.1. Наступление обстоятельств непреодолимой силы (форс – мажор), то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств: стихийные бедствия, эпидемия, наводнение и т.д. освобождают Стороны от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему контракту. К таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов должника, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у должника необходимых денежных средств.

11.2. Сторона, выполнению обязательств которой препятствуют обстоятельства непреодолимой силы, обязана известить другую Сторону о наступлении таких обстоятельств в 10 - дневный срок с момента их наступления.

11.3. Если Сторона, затронутая обстоятельствами непреодолимой силы, не известит другую Сторону о наступлении обстоятельств непреодолимой силы или задержит такое извещение, то она будет нести материальную ответственность перед другой Стороной за убытки, понесенные другой Стороной в результате отсутствия или задержки извещения, кроме случая, когда такие обстоятельства препятствуют своевременному извещению.

11.4. Стороны обязуются продолжать соблюдать все другие обязательства, не затронутые обстоятельствами непреодолимой силы.

11.5. Если обстоятельства непреодолимой силы продолжаются более 4 (четырёх) месяцев, Стороны вступят в переговоры и договорятся о таких изменениях в условиях и положениях контракта, которые необходимы для того, чтобы Стороны продолжали выполнять свои обязательства по нему в степени, максимально близкой, к первоначальным условиям. Если это оказывается невозможным, каждая из Сторон вправе потребовать расторжения настоящего контракта, без уплаты штрафов и (или) неустоек, приняв все возможные меры по проведению взаимных расчетов и уменьшению ущерба, понесенного другой Стороной.

Статья 12. Порядок решения споров

12.1. Стороны приложат все усилия для разрешения всех возможных споров и/или разногласий, которые могут возникнуть по настоящему контракту, путем переговоров.

12.2. В случае если Стороны не придут к соглашению по разногласиям, вытекающим из настоящего контракта, то такие разногласия после соблюдения

арбитражного порядка урегулирования разногласий подлежат рассмотрению в арбитражном суде Московской области.

Статья 13. Заключительные положения

13.1. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях настоящего контракта, а также договоров с третьими лицами, участвующими в реализации проекта, является конфиденциальной и не подлежит разглашению, кроме случаев, предусмотренных действующим законодательством. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

13.2. Одновременно с подписанием контракта Стороны назначают своих уполномоченных представителей по контракту, определив их компетенцию, и уведомляют об этом друг друга письменно.

13.3. Обо всех изменениях в платежных и почтовых реквизитах Стороны обязаны немедленно извещать друг друга. Действия, совершенные по старым адресам и счетам до получения уведомлений об их изменении, засчитываются в исполнение обязательств.

13.4. Контракт составлен в пяти подлинных экземплярах – по одному для каждой Стороны, один - для Министерства строительного комплекса Московской области для проведения учетной регистрации, один – для Органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

13.5. Неотъемлемой частью контракта являются следующие документы:

13.5.2. Приложение № 1 к настоящему контракту.

13.5.3. Дополнительные соглашения к контракту, зарегистрированные на титульном листе.

13.6. Дата, вписанная от руки, считается действительной.

Статья 14. Адреса и банковские реквизиты Сторон:

«Администрация»:

Администрация Одинцовского муниципального района Московской области

143000, г. Одинцово, Московская область, г. Одинцово, _____, д. _____

ИНН _____, КПП _____

УФК по Московской области

(ФКУ Администрации Одинцовского муницип. района - л/с _____)

Администрации Одинцовского муниципального района - л/с _____)

р/с _____

в Отделении 1 Московского ГТУ Банка России г.

Москва

БИК _____

«Администрация с.п. _____»:

Администрация с.п. _____

_____»:

Одинцовского муниципального района

с. _____, ул. _____, д. _____

ИНН _____, КПП _____, ОГРН _____

УФК по Московской области (Администрации сельского поселения _____)

Одинцовского муниципального района (Администрация _____)

сельского поселения _____

л/с _____)

р/с _____
Москва _____
БИК _____

в Отделении 1 Московского ГТУ Банка России г.

«Инвестор»:

Общество с ограниченной ответственностью « _____ **»**
_____, Московская область, г. Одинцово, ул. _____, д. _____, офис _____;

р/с _____ в Акционерном Коммерческом Банке «_____»

» (ОАО), К/с _____, БИК _____

ОГРН _____, ИНН _____, КПП _____

Телефон/факс: _____

Подписи Сторон:

АДМИНИСТРАЦИЯ:

И.о. Руководителя
Администрации Одинцовского
муниципального района МО

С.В. Дорощев

АДМИНИСТРАЦИЯ С.П.

ИНВЕТОР:

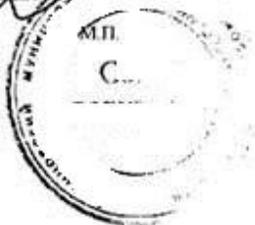
Генеральный директор

ООО _____

М.П.

Глава

с.п. _____ Одинцовского
муниципального района МО



ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ

Инвестиционного проекта по строительству комплексной жилой застройки по адресу: Московская область, Одинцовский район, с/п
, с. Перхушково, ИЧП « ».

1. Описание объекта инвестиций

1.1 Комплексная жилая застройка, расположенная по адресу: Московская область, Одинцовский район, с/п с.
Перхушково, ИЧП « ».

Общая площадь по проекту 232850.74 кв.м., в т.ч.: количество квартир 3166.

1.2 Предусмотренные инвестиционным проектом сопутствующие объекты обеспечивающие комплексное обустройство соответствующей территории поселения недостающими элементами или параметрами социальной, инженерной и транспортной инфраструктуры:

- Детский сад на 140 мест 3373.61 кв.м.
- Общественно-торговый центр 5053.60 кв.м.
- Кафе на 50 мест 105.0 кв.м.
- Сберкасса 110.29 кв.м.
- Раздаточный пункт молочной кухни 99.21 кв.м.
- Магазин смешанной торговли 280.1 кв.м.
- Промтоварный магазин 204.21 кв.м.
- Начальная школа 110 мест 2214.50 кв.м.

2. Земельный участок

2.1 Местонахождение: Московская область, Одинцовский район, с/п Жаворонковское, с. Перхушково, ИЧП « ».

Кадастровый номер 50:

Общая площадь-230000 кв.м.

2.2 Форма собственности Собственность

Категория земельного участка – земли населенных пунктов

Разрешенные виды землепользования - комплексная жилая застройка

3. Состав имеющейся градостроительной документации:



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной регистрационной службы по Московской области

повторное, взамен свидетельства : серия [redacted] № [redacted], дата выдачи [redacted].2007;
серия 50 № [redacted], дата выдачи [redacted].2009;
серия 50 № [redacted], дата выдачи [redacted].2009

Дата выдачи:

" [redacted] 2009 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельного участка №б/н от [redacted].2007г •
Постановление Администрации Одинцовского муниципального района Московской области от
[redacted].2008г. № [redacted]

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "[redacted]
[redacted]", ИНН: [redacted], ОГРН: [redacted] дата гос.регистрации: [redacted].2007,
наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой
службы № [redacted] по г.Москве; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного
органа: Россия, Московская область, г. [redacted], ул. [redacted], д. [redacted]

Вид права: Собственность

Объект права: Земельный участок для комплексной жилищной застройки, категория земель:
земли населенных пунктов, общая площадь 230000 кв. м, адрес объекта: Московская область,
Одинцовский район, с/поселок [redacted] с. Перхушково, ИЧП [redacted]

Кадастровый (или условный) номер: 50-[redacted]

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "[redacted]"
[redacted] 2007 года сделана запись регистрации № 50-[redacted]



Регистратор

50 - [redacted]



(подпись)



**АДМИНИСТРАЦИЯ
СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ
ОДИНЦОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

№ _____

с. _____

Об утверждении проекта планировки территории
ООО «_____» для комплексной
жилой застройки в с. Перхушково, ИЧП «_____»

Рассмотрев обращение Общества с ограниченной ответственностью
«_____» об утверждении проекта планировки территории для
комплексной жилой застройки земельного участка площадью 23,0 га, принадлежащего
обществу на праве собственности (свидетельство о государственной регистрации права от
2009. 50 N _____) в с. Перхушково, ИЧП «_____», согласованного в
установленном порядке, учитывая заключение по результатам публичных слушаний от
2009 г.,

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить проект планировки территории для комплексной жилой застройки
на земельном участке с кадастровым № 50 _____ площадью 23,0 га,
расположенного по адресу: Московская область, Одинцовский район, с. Перхушково,
ИЧП «_____».
2. ООО «_____» заключить трехсторонний инвестиционный
договор по комплексной застройке в с. Перхушково с участием Администрации
Одинцовского муниципального района и администрации сельского поселения
_____.
3. Контроль за выполнением постановления возложить на заместителя главы
администрации сельского поселения _____.

Глава администрации _____

Черно
подписавший специали
организационного





АДМИНИСТРАЦИЯ
ОДИНЦОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

№ _____

г. Одинцово

О разрешении ООО « _____ »
разработки проекта планировки комплексной жилой
застройки в с. Перхушково сельского поселения
ИЧП « _____ »

Рассмотрев ходатайство Общества с ограниченной ответственностью
« _____ » о разработке проекта планировки комплексной жилой
застройки в с. Перхушково сельского поселения _____, ИЧП « _____ » на
земельном участке площадью 230000 кв.м, находящемся в собственности заявителя
(свидетельство о государственной регистрации права от _____ .2007 г. 50 _____),
постановление Администрации Одинцовского муниципального района от _____ .2008 г. № _____
«Об изменении вида разрешенного использования земельного участка Обществу с
ограниченной ответственностью « _____ », расположенного в
границах Одинцовского муниципального района, сельское поселение _____,
местоположением в с. Перхушково, ИЧП « _____ »,

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Разрешить Обществу с ограниченной ответственностью « _____ »
_____ разработку проекта планировки комплексной жилой застройки в с.
Перхушково сельского поселения _____, ИЧП « _____ ».
2. Обществу с ограниченной ответственностью « _____ »
после согласования и утверждения в установленном порядке проектной документации
оформить разрешение на строительство в Администрации Одинцовского муниципального
района.
3. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на первого
заместителя руководителя Администрации Одинцовского муниципального района

Руководитель Администрации _____

пп верно: начальник общ





**АДМИНИСТРАЦИЯ
СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ
ОДИНЦОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

.2009 № _____

с.

О назначении публичных слушаний по вопросу проекта планировки территории для комплексной застройки в с. Перхушково, ИЧП « _____ »

Рассмотрев обращение ООО « _____ » от .2009, в соответствии со ст. 28 Федерального закона от 2003 №131 «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ», Земельным кодексом РФ, Уставом сельского поселения _____ и Положением о порядке проведения публичных слушаний в сельском поселении _____, утвержденным Решением Совета депутатов сельского поселения от .2005 № 1/2, обращения ООО « _____ » от .2009,

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Назначить публичные слушания на 11-00 часов _____ 2009 г. по адресу: с. Перхушково, в помещении МОУ «Перхушковская основная общеобразовательная школа» по вопросу проекта планировки земельного участка площадью 23 га для комплексной застройки в с. Перхушково, ИЧП « _____ » Одинцовского района Московской области, находящего в собственности ООО « _____ ».
2. Установить, что замечания и предложения принимаются с 10.00 до 17.00 часов с _____ по _____ 2009г. в письменном виде с понедельника по пятницу по адресу: с. _____, ул. _____ д. _____.
3. Руководство публичных слушаний осуществляет Председатель Совета депутатов сельского поселения _____.
4. Организационное обеспечение подготовки и проведение публичных слушаний возложить на заместителя главы администрации сельского поселения _____.
5. Опубликовать информацию о настоящем постановлении в районной газете « _____ ».

Глава сельского поселения _____
верно: главный специалист
организационного отдела _____





**АДМИНИСТРАЦИЯ
СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ ЖАВОРОНКОВСКОЕ
ОДИНЦОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

143020, Московская область, Одинцовский район, с. _____, ул. _____, д. _____

тел./факс: _____

ОГРН _____

ИНН/КПП _____

_____, 2009 № _____

На № _____ от _____

**Итоговый документ публичных слушаний
по вопросу проекта планировки территории для комплексной застройки
в с. Перхушково, ИЧП « _____ »**

Постановлениями Главы сельского поселения _____ от 2009 № _____ и от _____ 2009 № _____ были назначены публичные слушания по вопросу проекта планировки земельного участка площадью 23 га для комплексной застройки в с. Перхушково, ИЧП « _____ » Одинцовского района Московской области, находящегося в собственности ООО « _____ ».

Информация о проведении публичных слушаний была опубликована в газете « _____ » от _____ 2009.

Публичные слушания были проведены _____ 2009 в _____ по адресу: Московская область, Одинцовский район, сельское поселение _____, с. Перхушково, в помещении МОУ «Перхушковская основная общеобразовательная школа» с участием заместителя главы администрации _____ представителя ООО « _____ », представителей проектировщика ООО « _____ », зам. начальника управления образования Одинцовского района _____, заместителя главного врача МУЗ «Районная больница № 2» _____, жителей сельского поселения.

Выступили: _____ - заместитель главы администрации сельского поселения _____ - представитель ООО « _____ », _____ - зам. начальника Управления народного образования Одинцовского района, _____ - зам. главного врача МУЗ «Районная больница № 2», жители.

С учетом полученных от участников предложений и замечаний решили:

1. Считать публичные слушания состоявшимися.
2. Одобрить как за основу проект планировки земельного участка площадью 23 га для комплексной застройки в с. Перхушково, ИЧП « _____ » Одинцовского района Московской области.

3. Собственнику земельного участка ООО « _____ » предусмотреть в проекте застройки:

- 3.1. Организацию подъездных дорог от Можайского шоссе к участку ИЧП « _____ », не затрагивая внутренних дорог с. _____
- 3.2. Строительство школы на 450 мест и дошкольного учреждения на 220 мест.
- 3.3. Строительство амбулатории на 150 посещений на территории застройки или доленое участие в строительстве поликлиники на территории МУЗ «Районная больница № 2».

3.4. Строительство крытого спорткомплекса.
4. Итоговый документ опубликован в районной газете «

».

Председатель публичных слушаний



[Handwritten signature]