

Экз. № 3

Додаток
до рішення виконавчого
комітету Одеської
міської ради

№ 967 від 22.09.07

Договір
пайової участі замовників на розвитку інженерно-транспортної
та соціальної інфраструктури м. Одеси

Виконавчий комітет Одеської міської ради в особі заступника міського голови Кучука Михайла Ілліча, що діє на підставі п.п. 5, 7 п. «а» ч.1 ст.31 Закону України "Про місцеве самоврядування в Україні", ст.12, 14 Закону України «Про основи містобудування», ст.1 Указу Президента України «Про пріоритетні задачі у сфері містобудування» від 13.05.1997 р., Земельного Кодексу України, постанови Кабінету Міністрів України від 24 січня 2007 р. N 40 «Про встановлення граничного розміру коштів замовників, що залучаються для розвитку інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури населених пунктів», «Правил забудови міста Одеси», затверджених рішенням Одеської міської ради від 26.09.2003 р. № 1716-IV, іменованій далі «Виконком», з одного боку, товариство з обмеженою відповідальністю «РОСС ІНВЕСТ», в особі директора Садковського Олександра Георгійовича, діючого на підставі Статуту, затвердженого виконавчим комітетом Одеської міської ради від 08.08.2006 р. № 15561050003000352, іменоване далі "Забудовник", з іншого боку, разом іменовані сторони, уклали даний Договір про нижченаведене:

1. Предмет договору

1.1. Предметом даного Договору є надання Забудовникові від імені Виконкому права забудови земельної ділянки, у межах відводу, за адресою: м. Одеса, Мостдорфська дорога, 55, строком до IV-го кварталу 2010 р., для здійснення будівництва 16-поверхового житлового комплексу с підземними паркінгами та магазину змішаної торгівлі, а також комплексного благоустрою прилеглої території.

1.2. Надання права забудови земельної ділянки здійснюється відповідно до рішення виконавчого комітету Одеської міської ради № _____ від _____

2. Виконком зобов'язується

2.1. Надати Забудовникові право забудови земельної ділянки, обговорене в п. 1.1, для здійснення будівництва 16-поверхового житлового комплексу с підземними паркінгами та магазину змішаної торгівлі, а також комплексного благоустрою прилеглої території в строк до IV-го кварталу 2010 р.

2.2. Контролювати будівництво на обговореній в п.1.1. земельній ділянці відповідно до її цільового призначення.

3. Забудовник зобов'язується

3.1. Здійснити самостійно або із залученням підрядника будівництво 16-поверхового житлового комплексу с підземними паркінгами та магазину змішаної торгівлі, а також комплексний благоустрій прилеглої території на земельній ділянці, обговореній у п.1.1, відповідно до технічних умов і прийнятими Забудовником зобов'язаннями в строк до IV-го кварталу 2010 р.

Одеська міська рада
Управління капітального
будівництва
№ 406/ке від 22.09.07 р.
Підпис _____

3.2. Забудовник зобов'язується:

- відгородити ділянку в естетичному вигляді;
- здійснити мийку коліс автомашин при виїзді машин з будівельного майданчика;
- під час перевезення сипучих матеріалів автотранспортними засобами покривати бортами матеріали, що перевозяться;
- встановлювати інформаційні позначки про належність автотранспорту до того забудовника, якого він обслуговує.

3.3. До початку будівництва укласти Договір зі страховою компанією на страхування відповідальності виконавця будівельних робіт за завдання матеріальних збитків третім особам.

3.4. Погоджувати й затверджувати у встановленому порядку всі зміни й доповнення до проектної документації, внесені в процесі будівництва.

3.5. У випадку якщо зміни й доповнення до проектної документації, виконані в ході будівництва, спричиняють зміни основних техніко-економічних показників (за генеральним планом, загальної площі, потужності й т.д.), Забудовник зобов'язаний виступити із клопотанням перед Виконкомом про внесення відповідних змін до рішення виконавчого комітету Одеської міської ради.

3.6. До початку будівництва оформити дозвіл на виробництво будівельних робіт у міській інспекції Державного архітектурно-будівельного контролю управління архітектури й історичного будівництва Одеської міської ради (далі - ДАБК).

3.7. Всі будівельні роботи проводити в суворій відповідності до проектної документації.

3.8. У випадку виявлення Виконкомом або вповноваженими органами порушень встановленого порядку будівництва об'єкта, Забудовник зобов'язаний негайно усунути за свій рахунок наслідки цих робіт у строк, встановлений однобічним приписанням ДАБК.

3.9. Проводити будівельні роботи тільки силами підприємств (організацій), що мають державну ліцензію на виконання будівельних робіт з відповідних видів будівництва.

3.10. Забезпечувати в період будівництва належний санітарний, протипожежний стан будинків і споруджень, розташованих на відведеній земельній ділянці.

3.11. Забезпечувати в період підготовки й ведення будівництва безперешкодний доступ на земельну ділянку, у будинки й спорудження, до інженерних комунікацій, розташованих на цьому, фахівців експлуатуючих служб й організацій при необхідності проведення ремонтно-будовчих робіт, а також управлінь й інших служб Виконкому для контролю будівництва й цільового використання земельної ділянки.

3.12. Вчасно вживати заходи щодо усунення аварійних ситуацій або інших обставин, що виникли під час будівництва.

3.13. По закінченню будівництва об'єкта Забудовник:

- оформляє в УКБ довідку про виконання зобов'язань за цим Договором для подання в ДАБК.

- зобов'язується передати зазначений об'єкт в експлуатацію відповідно до ДБН А.3.1-2-94 «Прийом до експлуатації закінчених будівництвом об'єктів. Основні положення».

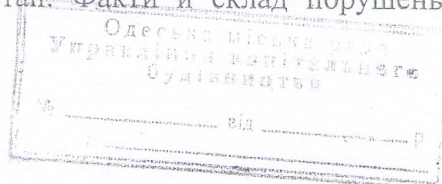
4. Відповідальність сторін

4.1. Відповідальність Виконкому:

4.1.1. За невиконання або неналежне виконання зобов'язань за цим Договором Виконком несе відповідальність відповідно до діючого законодавства.

4.2. Відповідальність Забудовника:

4.2.1. У випадку порушення Забудовником умов будови, обговорених даним Договором, рішеннями Одеської міської ради й виконавчого комітету Одеської міської ради, а також вимогами Будівельних норм і правил, Забудовник компенсує нанесені збитки, включаючи витрати на приведення площадки в належний стан. Факти й склад порушень, допущених



248

Забудовником, фіксуються відповідними приписаннями (актами), складеними ДАБК у порядку, передбаченому законодавством.

4.2.2. Неналежне виконання зобов'язань, а також відшкодування збитків, не звільняє Забудовника від виконання своїх зобов'язань за цим Договором.

5. Особливі умови

5.1. У випадку настання форс-мажорних обставин, *право забудови* земельної ділянки зберігається за Забудовником до закінчення терміну дії даного Договору.

5.2. У випадку якщо будівництво об'єкта повинно продовжитися після закінчення дії даного Договору, Забудовник за два місяці до закінчення терміну дії даного Договору повинен звернутися до виконавчого комітету Одеської міської ради з письмовим клопотанням про пролонгацію Договору пайової участі замовників на розвиток інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури м. Одеси й внесенні змін до рішення виконавчого комітету Одеської міської ради від _____ № _____, у частині продовження строку завершення будівництва.

5.3. Звільнити товариство з обмеженою відповідальністю «РОСС ІНВЕСТ» від сплати пайової участі на розвиток інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури м. Одеси при здійсненні будівництва 16-поверхового житлового комплексу с підземними паркінгами та магазину змішаної торгівлі за адресою: м. Одеса, Люстдорфська дорога, 55 (Підстава: протокол засідання комісії з визначення розміру залучення коштів замовників на розвиток інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури м. Одеси від 20.07.2007 р. № 21).

6. Вирішення спірних питань

6.1. Усі суперечки й розбіжності, що виникають між сторонами за даним Договором або у зв'язку з ним, вирішуються шляхом переговорів між сторонами.

6.2. У випадку неможливості вирішення розбіжностей шляхом переговорів вони підлягають розгляду в господарському суді Одеської області у встановленому законодавством порядку.

7. Зміни й доповнення до договору

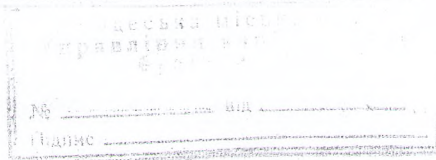
7.1. У випадку зміни юридичної адреси або зміни особи, що підписали даний Договір, сторони зобов'язані в 10-денний строк повідомити письмово одне одного.

7.2. Зміни даного Договору й доповнення до нього можуть вноситися тільки в письмовому вигляді за взаємною домовленістю, які є дійсними й обов'язковими після прийняття рішення виконавчого комітету Одеської міської ради.

8. Строки вступу Договору в силу і його припинення

8.1. Даний Договір діє до введення об'єкта в експлуатацію відповідно до рішення виконавчого комітету Одеської міської ради від _____ № _____.

8.2. Даний Договір затверджується виконавчим комітетом Одеської міської ради й набуває чинності після підписання Сторонами й реєстрації в УКБ.



9. Розірвання Договору

9.1. Дострокове розірвання Договору може мати місце за згодою сторін або по підставах, передбаченим діючою на території України законодавством, з відшкодуванням понесених збитків.

9.2. Сторона, що вирішила розірвати Договір, зобов'язана письмово повідомити об'єкту іншу сторону в 10-денний строк.

9.3. При невиконанні зобов'язань Забудовником, зазначених у п.3.2 даного Договору, Договір підлягає розірванню в односторонньому порядку.

10. Реквізити сторін

Виконком:
Юридична адреса:

65026, м. Одеса,
Думська пл.,1

Забудовник:
Юридична адреса:

м. Одеса, 65 026
вул. Гоголя, 7 кв. 15а
ВАТ МТБ
р/с 26006244991
МФО 238 168
ЄДРОПОУ 33137720

Зроблено в Одесі

в 3-х екз. Всі екземпляри мають рівну юридичну чинність. Договір пайової участі замовників у розвитку інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури м. Одеси зберігається: 1-й екз. - у забудовника, 2-й екз. - у виконавчому комітеті Одеської міської ради, 3 екз.- у управлінні капітального будівництва Одеської міської ради.

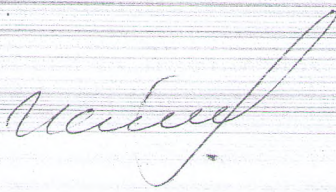
11. Підписи сторін


М. І. Кучук

Від Забудовника:
Директор
ТОВ «РОССІНВЕСТ»
ТОВАРИСТВО
З ОБМЕЖЕНОЮ
ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ
"РОССІНВЕСТ"
Ідент. код
№33137720
О. Садковський

Договір пайової участі замовників у розвитку інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури м. Одеси земельної ділянки складений, оформлений і зареєстрований в управлінні капітального будівництва Одеської міської ради за № _____ /кв. 200_р.

Директор управління
капітального будівництва



О.І. Стас

Одеська міська рада
ІНЖЕНЕРНО-ТРАНСПОРТНО-СОЦІАЛЬНА ІНФРАСТРУКТУРА
ВІД _____ Р.

УПРАВЛІННЯ АРХІТЕКТУРИ
ТА МІСТОБУДУВАННЯУПРАВЛЕНИЕ АРХИТЕКТУРЫ
И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА

✉ 65082 м. Одеса, вул. Гоголя, 10

☎ 723-07-35; 723-41-89

65082 г. Одесса, ул. Гоголя, 10 ✉

723-07-35; 723-41-89 ☎

19.08.06 № 16161

На № _____ от _____

Заключение № 728/06

Объект: жилой комплекс по адресу: ул. Люстдорфская дорога, 55.**Заказчик:** ООО «РОСС Инвест».**Проектная организация:** ООО «ГРАД-СТРОЙ», гослицензия АБ № 104218, ГАП – Зирчук В.Е., шифр объекта: 20//06/1-06.**Стадия проектирования:** эскизный проект.**Основание для проектирования:** письмо горисполкома от 02.03.06г. № 03-10/215.

Решением Одесского горсовета от 29.09.2005г. № 4422-IV был определен и утвержден перечень земельных участков, которые подлежат продаже субъектам предпринимательской деятельности под застройку на земельных торгах путем проведения аукционов. Согласно вышеуказанному перечню земельные участки №№ 27, 28, 29, расположенные в районе Одесского областного радиотелевизионного передающего центра (ООРТПЦ) по ул. Люстдорфская дорога, 55, 55/1, 55/2, ул.Березовая (уч.1) площадью 0,80 га, 0,60 га, 0,60 га, 0,30 (соответственно) подлежали продаже под 10-16-этажную жилую застройку.

На основании договоров купли-продажи от 27.01.2006г. земельные участки по ул. Люстдорфская дорога, 55, 55/1, 55/2, ул.Березовой (уч.1) принадлежат ООО «РОСС Инвест».

В соответствии с основными положениями «Генерального плана г. Одессы», одобренным постановлением Совета Министров УССР от 31.01.1989г. № 37 ООРТПЦ подлежал выносу с размещением на его месте жилой и общественной застройки.

В 2001г. Украинским государственным научно-исследовательским институтом проектирования городов «Дипромисто» (г. Киев) был разработан «Проект детальной планировки территории (ПДП) в районе радиотелевизионного передающего центра (ООРТЩ) по Люстдорфской дороге», согласно которому, проектируемые участки предусматривались для размещения смешанной жилой застройки и учреждений обслуживания.

Данная градостроительная документация не была утверждена установленным порядком. Проектируемый участок по ул. Люстдорфская дорога, 55 ограничен: с севера - территорией гаражного кооператива и ул. Рассвета; с востока и юга - ул. Проектируемыми; с юго-запада - территорией проектируемого торгового комплекса и многоэтажной жилой застройки (ЧП ТД «Каштан»); с запада - территорией комплекса технического обслуживания автомобилей с автомойкой ООО «Стандарт».

В настоящее время участок свободен от застройки и ценных зеленых насаждений; по участку проходят инженерные коммуникации, подлежащие передаче по согласованию с эксплуатирующими службами города.

Проектные и конструктивные решения: представленным на рассмотрение эскизным проектом предусматривается строительство группы отдельностоящих 16-этажных жилых домов и магазина смешанной торговли, размещение КТПН и ГРП, подземных насосных станций пожаротушения и дождевых вод, двух пожарных резервуаров. Под всей территорией комплекса запроектированы паркинги общей вместимостью 300 машиномест, помещения охраны, технические помещения. В каждом паркинге предусмотрено два въезда-выезда и два эвакуационных выхода. Въезды-выезды в подземные паркинги запроектированы со стороны улиц Проектируемых, Рассвета и проектируемых внутриквартальных проездов.

В подвалах жилых домов запроектированы: лифтовые шахты, лестничные клетки, технические помещения; на первых этажах - входные узлы с помещениями для консьержей, технические помещения, мусоропроводы, жилые квартиры; на типовых этажах (2-14) - жилые квартиры в одном уровне со свободной планировкой; на пятнадцатом этаже - жилые квартиры повышенной комфортности со вторым уровнем на 16-м этаже, пентхаусы; на технических этажах - машинные отделения лифтов, крышные котельные.

Здание магазина запроектировано сложной конфигурации в плане; главный фасад ориентирован на ул. Проектируемую.

Жилые дома и здание магазина запроектированы в монолитном железобетонном каркасе с заполнением из пенобетонных блоков; фундаменты – свайные с монолитным железобетонным ростверком; перекрытия и стены подвала – монолитные железобетонные; кровли – плоские, эксплуатируемые; купола – витражные системы из алюминиевых переплетов с заполнением тонированным стеклом; оконные и балконные дверные блоки – металлопластиковые стеклопакеты; остекление торгового центра – современные фасадные системы структурного остекления.

В наружной отделке фасадов применены высококачественная штукатурка с последующей окраской современными фасадными красками, системы фасадного остекления, облицовка цоколя.

Инженерное обеспечение объекта - от городских сетей.

Дворовое пространство благоустраивается и озеленяется. На эксплуатируемой кровле паркингов запроектированы площадки для отдыха, игр и спорта, хозплощадки, временные парковки.

Технико-экономические показатели

по участку:

Площадь участка в границах благоустройства	-	2,440 га
Площадь застройки	-	13670,00 м ²
в т.ч. паркинга	-	9420,00 м ²
Площадь покрытий	-	5068,00 м ²
Площадь озеленения	-	14982,00 м ²
Количество машино-мест на временных парковках	-	191

всего по комплексу:

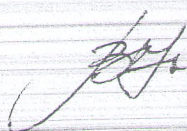
Строительный объем зданий	-	217800,00 м ³
Общий строительный объем	-	246060,00 м ³
Общее количество квартир	-	620

значительным превышением показателей нормативной плотности населения, без обеспечения нормативными объектами обслуживания.

Для урегулирования сложившейся градостроительной ситуации по данной территории управление считает необходимым разработку градостроительной документации по застройке территории ООРТПЦ с учетом выноса самого центра, либо его сохранения с расчетом санитарно-защитной зоны от него, размещения существующих объектов и объектов, на которые выданы разрешения на проектирование.

Заключение дано только на эскизный проект и не дает права на производство строительных работ.

Начальник управления



В.І. Колокольников

Жилая площадь	-	26830,00 м ²
Площадь квартир	-	48231,00 м ²
Общая площадь квартир	-	51770,00 м ²
<u>по одному жилому дому:</u>		
Жилая площадь	-	5366,00 м ²
Площадь квартир	-	9646,30 м ²
Общая площадь квартир	-	10154,00 м ²
Строительный объем выше отм.0.000	-	43560,00 м ³
Количество квартир	-	124
в т.ч. 1-комнатных	-	56
2-комнатных	-	30
3-комнатных	-	30
пентхаусы	-	4

<u>по паркингу:</u>		
Общая площадь	-	9420,00 м ²
Строительный объем	-	28260,00 м ³
Количество машино-мест	-	395

<u>по магазину:</u>		
Общая площадь	-	670,00 м ²
Торговая площадь	-	471,25 м ²

Управление архитектуры и градостроительства согласовывает эскизный проект, как основу для дальнейшего проектирования.

При этом отмечаем, что настоящее время на территории радиотелевизионного передающего центра (ООРТЦ) по ул. Люстдорфская дорога, 55 планируется строительство ряда жилых комплексов с объектами торговли и учреждениями обслуживания.

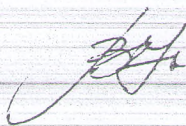
Проектные работы ведутся различными проектными организациями без учета объектов, запроектированных на смежных территориях со

значительным превышением показателей нормативной плотности населения, без обеспечения нормативными объектами обслуживания.

Для урегулирования сложившейся градостроительной ситуации по данной территории управление считает необходимым разработку градостроительной документации по застройке территории ООРТПЦ с учетом выноса самого центра, либо его сохранения с расчетом санитарно-защитной зоны от него, размещения существующих объектов и объектов, на которые выданы разрешения на проектирование.

Заключение дано только на эскизный проект и не дает права на производство строительных работ.

Начальник управления



В. М. Колокольников