

# ДОГОВОР

## О ПРАВЕ ЗАСТРОЙКИ.

16.

№ 7

Москва, тысяча девятьсот двадцать шестого года Апреля 26-го дня Московское Коммунальное Хозяйство, сокращенно именуемое „М. К. Х.“, в лице Заведующего Отделом Благоустройства Московского Коммунального Хозяйства г-р. ДОМАРЕВА Александра Дмитриевича

Рабочее Жилищно-Строительное Кооперативное Товарищество "ТВОРЧЕСТВО"

именуемое в дальнейшем „Застройщик“ в лице Председателя Правления Юрия Александровича КОРОБЬИНА и Члена Правления Сергея Васильевича ЧРЕДИНА, действующих на основании п-р. 3 Устава Т-ва и постановления Правления от 19-го Апреля 1926 г./протокол № 3/,

заключили нижеследующий договор о праве застройки на основании ст. 71—84 Гр. Код. и Инструкции НКВД и НКЮ от 12 декабря 1925 г. № 657—204.

1. МКХ предоставляет ЗАСТРОЙЩИКУ на право застройки земельный участок под № 8 находящийся в г. Москве по Трехпрудному переулку Красно-Пресненского

района 15 Отд. Милиции, мерою одна тысяча девятьсот семьдесят квадратных метров/1970 кв.м./

кв. метров означенный на прилагаемом к сему договору ситуационном плане составляющим с договором нераздельное целое подписанном обоими договаривающимися сторонами.

2. Земельный участок передается ЗАСТРОЙЩИКУ по акту, составленному по установленной форме уполномоченными представителями МКХ и ЗАСТРОЙЩИКА с точным указанием границ и состояния передаваемого участка. С момента передачи охрана владения и хозяйственное его обслуживание (п. 13) лежат на ЗАСТРОЙЩИКЕ.

3. Срок договора определяется в шестьдесят/60/ лет, считая с 26-го апреля тысяча девятьсот двадцать шестого года/1926 г./

по 26-е апреля тысяча девятьсот восемьдесят шестого года/1986 г./ год.

4. В течение двух/2/ лет считая с 26-го апреля тысяча девятьсот двадцать шестого года/1926 г./

да, т.-е. к 24 апреля тысяча девятьсот двадцать восьмого/1928/ года ЗАСТРОЙЩИК возмущается своими средствами и за свой счет произвести застройку означенного участка строениями:

А. Жилыми:

а) Построить каменное четырехэтажное строение на четырнадцать тысяч пятьсот шестьдесят восемь кубических метров/14.568 куб.метр./

б) \_\_\_\_\_

в) \_\_\_\_\_

г) \_\_\_\_\_

Б. Необходимыми для жилых помещений службами, как-то:

д) \_\_\_\_\_

общую кубатуру четырнадцать тысяч пятьсот шестьдесят восемь  
( 14.568 куб.метр. )

куб. метров

5. Застройщик обязан представить к 26-июня тысяча девятьсот двадцать шестого  
года/1926г./ в двухмесячный срок со дня совершения договора на утверждение МКХ пред-  
варительную смету, а Губернскому Инженеру на утверждение проект на означенные строения, планы и чертежи  
а по утверждении таковых представить их в подлинниках или заверенных копиях в МКХ для приобщения к насто-  
ящему договору. В случае неутверждения представленных смет, планов и чертежей, ЗАСТРОЙЩИК обязан в  
пятнадцатидневный /15/ срок внести исправления согласно указаний МК  
и Губ. Инженера.

ПРИМЕЧАНИЕ: В случае не представления в МКХ требуемых смет, а Губ. Инженеру планов и чертежей в срок  
указанные в сем пункте, ЗАСТРОЙЩИК вносит МКХ неустойку в размере ста /100/  
за каждые просроченные две недели; в случае же просрочки свыше двух/2/ месяцев договор може  
быть расторгнут в судебном порядке.

6. ЗАСТРОЙЩИК обязан приступить к выполнению работ:

а) подготовительного характера, не требующих особого разрешения Губернского Инженера и в т  
числе по ограждению участка прочным забором, устройству помоста, вывески с обозначением  
№ участка и наименования ЗАСТРОЙЩИКА и т. п. в двухнедельный ( 2 )  
срок по заключении сего договора,

б) по возведению строений в двухмесячный ( 2 )  
срок по утверждении Губ. Инженером планов и чертежей.

7. Все строительные работы ЗАСТРОЙЩИК обязуется произвести из доброкачественных материалов со-  
ласно предварительной сметы в отношении объема, порядка работ и качества материалов и в полном соответств  
с утвержденным проектом, планом, чертежами и существующими строительными правилами.

8. В случае отступления от указанных в сем договоре условий ЗАСТРОЙЩИК обязан произвести в пос  
ройке за свой счет соответствующие изменения согласно настоящему договору и указаниям Техническо-Строител  
ного надзора в сроки, устанавливаемые по соглашению с МКХ.

9. В случае если ЗАСТРОЙЩИК по своей вине не приступит к работам по возведению построек в сро  
предусмотренный п. 6, МКХ имеет право взыскать с ЗАСТРОЙЩИКА неустойку в размере одной тысячи  
шестьдесят трех рублей ( 1.063 рубл. )  
а договор расторгнуть в судебном порядке; если же начав работы, ЗАСТРОЙЩИК прекратит таковые по сво  
вине на срок более одного/1/ месяцев в течение строительного сезона, то он обязан уплачивать  
МКХ неустойку в сумме ста /100 р./

ежемесячно впредь до возобновления работ.

10. В том случае, если по вине ЗАСТРОЙЩИКА работы по возведению строений не будут закончены к сроку  
предусмотренному в п. 4 сего договора, ЗАСТРОЙЩИК обязан уплатить МКХ неустойку в размере одной  
тысячи шестидесяти трех/1.063 р./  
каковая должна быть внесена в кассу МКХ в течение 15 дней после указанного срока, причем МКХ ему предла  
ставляет для окончания работ дополнительный срок.

Если же работы не будут окончены и в установленный льготный срок, то помимо взыскания с ЗАСТРОЙЩИКА неустойки в размере, указанном выше, МКХ имеет право договор расторгнуть.

11. По окончании работ в целом или части, по заявлению о том ЗАСТРОЙЩИКА МКХ обязано в течение десятидневного ( 10 ) срока произвести осмотр и составить акт при участии ЗАСТРОЙЩИКА и Губернского Инженера о годности строений или части их к эксплуатации.

Пригодные для эксплуатации части строений могут быть занимаемы с разрешения МКХ, до окончания работ всему строению, поскольку это не будет противоречить правилам безопасности.

12. Во время срока договора ЗАСТРОЙЩИК обязан своевременно и за свой счет производить весь капитальный и текущий ремонт, содержать в исправности все постройки как в целом, так и в отдельных частях, как-то: перегородки, двери, рамы, печи и пр., причем МКХ имеет право производить осмотр не только снаружи, но и внутри всех жилых помещений участка и требовать исправления всех замеченных недостатков о чем составлять ответствующие акты с указанием сроков исправления.

13. ЗАСТРОЙЩИК обязан вдоль линии участка, примыкающей к улице, устроить тротуары согласно указаний МКХ, ремонтировать их и в дальнейшем и содержать эти тротуары, а равно и прилегающую к участку стовую в должной чистоте.

14. Во время действия сего договора ЗАСТРОЙЩИК обязан содержать владение со всеми возведенными строениями, в надлежащем порядке и исполнять все существующие и могущие быть изданными распоряжения центральной и местной власти — технические, противопожарные, санитарные, по благоустройству и содержанию владения.

15. ЗАСТРОЙЩИК обязан десять процентов ( 10 % ) площади участка засадить зелеными насаждениями.

16. За предоставление права застройки на указанном земельном участке ЗАСТРОЙЩИК уплачивает МКХ арендную плату в сумме одной тысячи шестидесяти четырех (1.064 р.) руб-лей ежегодно, при чем с 22 апреля тысяча девятьсот двадцать шестого года/1926г./ по 22 апреля тысяча девятьсот двадцать девятого года 1929 г./ застройщик освобождается от взноса арендной платы.

17. ЗАСТРОЙЩИК обязан вносить плату, установленную п. 16 сего договора арендную плату перед по четвертям года: двадцать второго января, двадцать второго апреля, двадцать второго июля и двадцать второго октября.

В случае несвоевременного взноса арендной платы, по истечении 15 дней после указанного срока начисляется пеня в размере 2% в месяц включая и льготные дни, причем срок сверх 2 недель считается за полный месяц, срок менее 2-х недель — за полмесяца и сумма сверх 50 считается за полный рубль и менее 50 к. за полные 50 к.

18. В случае невнесения ЗАСТРОЙЩИКОМ причитающихся с него по договору застройки платежей в размере превышающем плату за 1 год, или иного нарушения обязанностей, обусловленных неустойкою, МКХ имеет право обратиться в судебном порядке на самое право застройки; в случае, если продажа права застройки состоялась, право застройки переходит в МКХ в сумме оценки этого права для торгов, с соблюдением порядка, указанного в ст. 312 Г. П. К.

19. Во время действия договора ЗАСТРОЙЩИК за свой счет уплачивает на общих основаниях своевременно подлежащие на право застройки (строения и земельный участок) государственные и местные налоги и сборы в соответствии с положениями, установленными ст. 76 Гр. Код.

20. ЗАСТРОЙЩИК обязан находящиеся во владении постройки как существующие, так и вновь возведенные страховать от огня в Государственных страховых учреждениях за свой счет и на свое имя. Страхование производится в полной сумме по оценке страхового учреждения. Застройщик обязуется своевременно возобновлять их страхование и достраховывать строения при повышении коэффициента Госстраха и вообще в точности соблюдать правила и полисные условия страхования, отвечая перед МКХ за все последствия такого несоблюдения.

21. В случае истребления огнем строения или части его, застройщик обязан вне зависимости от размера страхового вознаграждения восстановить в полной мере сгоревшее строение или сгоревшие части, приступить к строительным работам в течение ближайшего же строительного сезона, и закончить восстановление его к сроку согласно с МКХ.

22. ЗАСТРОЙЩИКУ предоставляется отчуждать и закладывать согласно действующих узаконений (79 ст. Г. К.) право застройки на срок не далее действия сего договора и не иначе, как в нотариальном порядке с последующей регистрацией этих сделок в книгах МКХ и со включением в акты о залоге условия о предоставлении МКХ права преимущественного удовлетворения по всем его денежным претензиям к ЗАСТРОЙЩИКУ, вытекающим из настоящего договора.

Допускается залог и отчуждение права застройки по частям с выделом закладываемых и отчуждаемых частей по планам и в натуре, но с тем, чтобы в каждом отдельном случае испрашивалось согласие МКХ и первого залогодержателя при наличии такового и чтобы выдел участка был произведен с утверждения строительного-технического надзора (Губернского Инженера).

23. В течение всего срока договора Застройщик пользуется правом самостоятельной хозяйственной эксплуатации передаваемого ему по сему договору владения во всех частях его, как в отношении жилых, так и нежилых помещений (торговых и складочных помещений), без обязательства соблюдать какого-либо рода ограничительные нормы, как в отношении использования площади, так и размеров взимаемой с субарендаторов платы, сдавая помещения на условиях по соглашению со съемщиками их на сроки не более конечного срока пользования всем помещением по сему договору. Все поступления от эксплуатации поступают непосредственно к Застройщику.

**ПРИМЕЧАНИЕ:** К хозяйственной эксплуатации площади земельного участка, незастроенного строениями, не может быть отнесено использование такового, как непосредственно ЗАСТРОЙЩИКОМ, так и путем сдачи в субаренду — для всякого рода промышленных и торговых целей (под места для торговли, базары, ларьки, открытые склады и т. п.)

24. Для построек, возводимых на сдаваемом участке и для их хозяйственного обслуживания, но отведенные для продажи на сторону или иного использования ЗАСТРОЙЩИКУ предоставляется право пользоваться строительными материалами, находящимися и добываемыми на этом участке, но с тем, чтобы места добычи строительных материалов надлежащим образом планировались по мере использования.

25. По истечении срока договора ЗАСТРОЙЩИК обязан сдать МКХ в исправном вполне и пригодном для дальнейшего использования состоянии земельный участок со всеми находящимися на нем постройками и со всеми произведенными ЗАСТРОЙЩИКОМ сооружениями и улучшениями, составляющими принадлежности, как постройкам так и самого участка.

26. При переходе, согласно п. п. 18, 25, 26 сего договора земельного участка и строений на нем к МКХ последний уплачивает ЗАСТРОЙЩИКУ действительную стоимость построек к моменту сдачи с зачетом причитающихся с ЗАСТРОЙЩИКА МКХ долгов. При наличии соответствующих требований МКХ обязано передать причитающуюся сумму выкупа за строения судебному исполнителю для удовлетворения залогодателя. Стоимость построек устанавливается в присутствии ЗАСТРОЙЩИКА или представителя его интересов особою оценочною Комиссиею из представителей МКХ и строительного-технического Надзора — Губ. Инженера (ст. 83 Г. К.)

27. Настоящий договор может быть расторгнут по Суду с переходом права застройки к МКХ за нарушение условий о сроках представления смет и планов, приступа к постройке и восстановления сгоревших строений (п. п. 4, 10), нарушение условий о размере и характере строений (п. п. 4, 7, 8), и за бесхозяйственное содержание строений (п. п. 12 и 14).

Неустойка в размере годового взноса арендной платы взыскивается с ЗАСТРОЙЩИКА в пользу МКХ за нарушение каждого из следующих условий: о сроке приступа к постройке и окончании ее, о размере и характере строений, о страховании и о восстановлении строений в случае гибели, согласно п. п. 4, 6, 7, 8 ч. 1 п. 9, 20, 21 и неустойка в размерах, указанных в примеч. к п. 5 и в ч. 2 п. 9 взыскивается за нарушение условий о сроке представления смет и планов и за прекращение начатых работ.

Несвоевременный взнос арендной платы влечет, согласно п. 17 начисление за невнесенную в срок сумму пени в размере 2% в месяц. В случае невнесения ЗАСТРОЙЩИКОМ причитающихся с него по договору платежей более чем за один год, равно как и в случае неуплаты неустойки в размере не менее годовой арендной платы МКХ может обратиться в судебном порядке на самое право застройки: если продажа права застройки не состоится право застройки переходит к МКХ (п. 18).

28. Юридический адрес ЗАСТРОЙЩИКА Театральный проезд д. № 3

все извещения, повестки и сообщения, направленные по указанному в настоящем пункте юридическому адресу ЗАСТРОЙЩИКА считаются законно врученными и ему известными. О перемене адреса ЗАСТРОЙЩИК обязан в недельный срок письменно извещать МКХ.

29. Нотариальный, гербовый и иные по сему договору сборы уплачивает ЗАСТРОЙЩИК.

30. Настоящий договор в силу ст. 72 Гр. Код. должен быть совершен в нотариальном порядке, причем МКХ получает первую выписку из актовой книги, имеющую значение подлинника, а ЗАСТРОЙЩИК вторую, имеющую значение копии.

31. Строительные работы, установленные в пункте 4-м настоящего договора застройщик обязуется выполнить в следующие сроки: к 26 апреля тысяча девятьсот двадцать седьмого/1927/ года выстроить семь тысяч двести восемьдесят четыре/7.284/ кубических метров, а к 26 апреля тысяча девятьсот двадцать восьмого/1928/ года достроить остальные семь тысяч двести восемьдесят четыре/7.284/ кубических метров.

32. Стоимость вновь возводимых строений оценивается по предварительным сметным соображениям в триста тысяч рублей-/ 300.000 р./ . Зачеркнутому в пункте 21" и сразу" и надписанному: "к сроку" и вписанному в пункт 27: "п" и в этом же пункте вместо буквы "п" надписанному: "ч"- верить.

ЗАВЕДУЩИЙ ОТДЕЛОМ БЛАГОУСТРОЙСТВА ДОМАРЕВ

ЗАСТРОЙЩИК:

Председатель Правления Рабочего Жил. Строительного Кооперат. Т-ва "ТВОРЧЕСТВО" Юрий Адександрович КОРОБЬИН

Член Правления того же Т-ва "ТВОРЧЕСТВО" Сергей Васильевич ЧРЕДИН

Город Москва. Тысяча девятьсот двадцать шестого года, мая 5 дня. В Четвертой Московской Государственной Нотариальной Конторе, помещающейся по площади имени Свердлова, в доме номер третий, совершен настоящий акт застройки между Московским Коммунальным Хозяйством, помещающимся в Москве, по Театральному проезду в доме номер третий, в лице, лично известного Нотариуса, Заместителя Заведующего МКХ и Заведующего Отделом Благоустройства МКХ- Александра Дмитриевича ДОМАРЕВА, действующего на основании доверенности, выданной ему МКХ четырнадцатого апреля тысяча девятьсот двадцать шестого года за номером А/восемьсот тридцать четвертым, на право заключения и подписания договоров застройки, и от имени Рабочего Жилищно-Строительного Кооперативного Товарищества "ТВОРЧЕСТВО", находящегося в Москве, по Театральному проезду, в доме номер третий, в лице Председателя Правления Юрия

Александровича КОРОБЫНА и Члена Правления Сергея Васильевича  
ЧРЕДИНА, действующих на основании: 1/ Устава, зарегистрированного  
в Московском Губернском Союзе Жил.Строит. Кооперативных Товариществ  
шесть пятого июня тысяча девятьсот двадцать пятого года и внесе-  
ного в реестр Рабочих Жил.Строит. Кооперативных Товариществ ве-  
номером триста тридцатым, 2/ Протокола за номером первым общего  
собрания членов Т-ва "ТВОРЧЕСТВО" от двадцать первого декабря  
тысяча девятьсот двадцать пятого года о выборах Правления, 3/ про-  
кола за номером первым об, единенного заседания Правления и Ре-  
визионной Комиссии Т-ва "Творчество" от двадцать третьего декаб-  
тысяча девятьсот двадцать пятого года о распределении обяза-  
ностей между Членами Правления, 4/ прот. № 3 от 19/1У-26г. об, ед-  
ного заседания Правления и Ревизионной Комиссии об уполномо-  
их, представивших в удостоверение своих самоличностей: КОРОБЫН  
удостоверение, выданное Московским Коммунальным Хозяйством пя-  
надцатого января тысяча девятьсот двадцать шестого года за но-  
ром шестьсот восемьдесят третьим и ЧРЕДИН- членскую книжку, вы-  
данную Союзом Коммунальников двадцать шестого марта тысяча девять  
двадцать пятого года за номером восемнадцать тысяч семьсот се-  
рок девятым. Акт сторонами прочитан. Выписи выдать: первую - МРХ, а  
вторую - Застройщику: Рабочему Жилищно-Строительному Кооперативному  
Товариществу "ТВОРЧЕСТВО". Акт этот, как совершенный Рабочим Жилищно-

Строительным Кооперативным Товариществом, на основании декрета  
ЦИК и СНК СССР от шестнадцатого мая тысяча девятьсот двадцать  
четвертого года, освобожден от сборов: гербового, нотариального  
местного. Акт этот за номером пятидесятым внесен в актовую книгу  
часть первая, за тысяча девятьсот двадцать шестой год, по реестру  
№ 5434.

Зачеркнуто в п. 21 "и сразу", надписано: "к сроку", вписано в п. 21  
"п", зачеркнуто "п", надписано "ч". Вписано "прот. № 3 от 19/1У-26г.  
об, единен. Заседан. Правлен. и Рев. Комисс. об, уполномочии их.

НОТАРИУС М. ПЯСЕЦКИЙ

Выпись эта выдана застройщику - Рабочему Жилищно-Строительному  
оперативному Товариществу "ТВОРЧЕСТВО".

Тысяча девятьсот двадцать шестого года, мая пятого дня. По реестру  
№ 5436. От сборов освобождена на основании декрета ЦИК и СНК СССР  
от 16/У-24 года.

/м.п./ НОТАРИУС: - /подпись/ - ПЯСЕЦКИЙ

с подлинным верно: Секретарь *С. М. Пясецкий*