

ДОГОВОР № 83-16  
аренды земельного участка для его комплексного освоения  
в целях жилищного строительства

г. Москва

«15» сентября 2014 г.

Федеральный фонд содействия развитию жилищного строительства, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице первого заместителя генерального директора Анисимова Андрея Александровича, действующего на основании доверенности от 25 октября 2013 г. зарегистрированной в реестре за № 7-2724, с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «Жилищная инициатива», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Лейбмана Бориса Юрьевича, действующего на основании доверенности от 16 декабря 2013 г. № 2298, с другой стороны (далее – Стороны), в соответствии с протоколом об итогах аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства от 23 декабря 2013 г. № А340-21/2013/2 (далее – протокол об итогах аукциона, копия прилагается) заключили настоящий договор (далее соответственно – Договор, аукцион) о следующем.

**Статья 1. Предмет Договора**

1.1. Арендодатель обязуется предоставить за плату во временное владение и пользование, а Арендатор обязуется принять земельный участок общей площадью 448 297 кв. м (кадастровый номер 54:19:081301:1742), относящийся к категории земель: «земли населенных пунктов», с видом разрешенного использования: «для комплексного освоения в целях жилищного строительства, в том числе строительства малоэтажного жилья экономического класса», расположенный по адресу: Новосибирская область, Новосибирский район, Мичуринский сельсовет, установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир п. Элитный. Участок находится примерно в 2 км от ориентира по направлению на юго-запад. Почтовый адрес ориентира: обл. Новосибирская, р-н Новосибирский, МО Мичуринского сельсовета (далее – Участок), принадлежащий Арендодателю на праве собственности, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от 05.12.2013 54 АЕ 262607 выдано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области (копия прилагается).

Сведения о земельном участке приведены в кадастровом паспорте земельного участка от 16.10.2013 № 54/201/13-311984, выданном федеральным государственным бюджетным учреждением «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» (копия прилагается).

1.2. Участок предоставляется Арендатору для осуществления его комплексного освоения в целях жилищного строительства (далее – комплексное освоение Участка).

Комплексным освоением Участка является:

– подготовка документации по планировке территории, состоящей из проекта планировки территории, проекта межевания территории в границах Участка, и ее утверждение в установленном порядке уполномоченным органом (далее – документация по планировке территории);

– обустройство территории в границах Участка посредством строительства (создания) на образованных в соответствии с документацией по планировке территории земельных участках в границах Участка (далее – Образованные участки) объектов инженерной инфраструктуры в сфере электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения и очистки сточных вод, иной инфраструктуры, а также объектов по обустройству территорий общего пользования в границах Участка, безвозмездная передача таких объектов в муниципальную (или государственную) собственность либо оформление в частную собственность;

– осуществление жилищного и иного строительства на Образованных участках в соответствии с видами разрешенного использования.

Основные требования к параметрам и характеристикам планируемого развития территории Участка, в том числе плотности и параметрам застройки территории, характеристикам развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории, при подготовке документации по планировке территории, а также минимальный объем осуществления жилищного строительства, иные технико-экономические

Арендодатель



Арендатор



показатели жилищного строительства, требования к используемым строительным материалам и строительным технологиям в части их энергоэффективности и экологичности при осуществлении архитектурно-строительного проектирования, жилищного строительства.

При подготовке документации по планировке территории, осуществлении архитектурно-строительного проектирования и жилищного строительства необходимо предусмотреть:

1.2.1. Строительство жилья, в том числе малоэтажного экономического класса.

1.2.2. Минимальный объем общей площади жилых помещений – 33 000 кв. м.

1.2.3. Доля жилых помещений экономического класса должна составлять не менее 75% от общей площади жилых помещений, параметры жилых помещений экономического класса должны удовлетворять следующим условиям:

1.2.3.1. Площадь земельного участка для строительства малоэтажного индивидуального жилого дома – не более 1000 кв. м, для части жилого дома (жилого дома блокированной застройки) – не более 400 кв. м на одну часть жилого дома (один блок жилого дома блокированной застройки).

1.2.3.2. Общая площадь малоэтажного индивидуального жилого дома – не более 150 кв. м.

1.2.3.3. Общая площадь одного блока жилого дома блокированной застройки – не более 150 кв. м.

1.2.3.4. Площадь жилых помещений малоэтажных индивидуальных жилых домов и жилых домов блокированной застройки – не менее:

- общей жилой комнаты – 14 кв. м;
- спальни – 10 кв. м;
- кухни – 8 кв. м.

1.2.3.5. Площадь приквартирных участков для квартир первых этажей малоэтажных (до четырех этажей) многоквартирных домов – не более 60 кв. м.

1.2.3.6. Площадь квартир в многоквартирных домах по числу комнат и их площади (по нижнему и верхнему пределам площади без учета площади балконов, террас, веранд, лоджий, холодных кладовых и тамбуров) должна соответствовать следующим данным:

Число жилых комнат	1	2	3	4	5	6
Рекомендуемая площадь квартир (по нижнему и верхнему пределам площади), кв. м	28-45	44-60	56-80	70-100	84-116	103-126

1.2.3.7. Площадь жилых помещений квартир в многоквартирных домах – не менее:

- комнаты в однокомнатной квартире – 14 кв. м;
- общей жилой комнаты в квартирах с числом комнат две и более – 16 кв. м;
- спальни – 8 кв. м (10 кв. м – на двух человек);
- кухни – 6 кв. м;
- кухни (кухни-ниши) в однокомнатных квартирах – 5 кв. м.

1.2.3.8. Минимальная отделка помещений, состав и характеристики инженерного оборудования должны отвечать следующим требованиям:

1.2.3.8.1. Внутренняя отделка жилых помещений многоквартирных жилых домов:

Жилые комнаты, коридоры, холлы:

- потолки – окрашены;
- стены – оклеены обоями;
- покрытие полов – линолеум;
- плинтусы – деревянные.

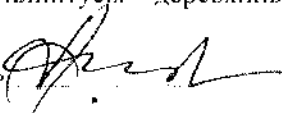
Ванные комнаты, санузлы:

- потолки – окрашены;
- стены – окрашены масляной краской и (или) облицованы керамической плиткой;
- покрытие полов – керамическая плитка;
- плинтусы – из керамической плитки.

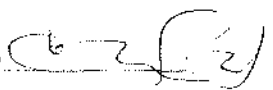
Кухни, кладовые:

- потолки – окрашены;
- стены – окрашены и (или) облицованы керамической плиткой;
- покрытие полов – линолеум;
- плинтусы – деревянные.

Арендодатель



Арендатор





1.2.3.8.2. Внутренняя отделка помещений общего пользования (тамбуров, лестничных клеток, коридоров, лифтовых холлов, помещений мусоропровода) многоквартирных жилых домов:

Холодные тамбуры входов, мусорокамеры, помещения мусоропроводов:

- потолки – масляная окраска;
- стены – масляная окраска;
- покрытие полов – керамическая плитка;
- плинтусы – из керамической плитки.

Лестничные клетки, теплые тамбуры входов:

- потолки – окрашены;
- стены – окрашены;
- покрытие полов – керамическая плитка;
- плинтусы – из керамической плитки.

Коридоры, лифтовые холлы, приквартирные тамбуры:

- потолки – окрашены;
- стены – окрашены;
- покрытие полов – керамическая плитка;
- плинтусы – из керамической плитки.

1.2.3.8.3. Внутренняя отделка жилых помещений индивидуальных и блокированных жилых домов:

Жилые комнаты, коридоры, холлы:

- потолки – окрашены;
- стены – оклеены обоями;
- покрытие полов – линолеум;
- плинтусы – деревянные.

Ванные комнаты, санузлы:

- потолки – окрашены;
- стены – окрашены масляной краской и (или) облицованы керамической плиткой;
- покрытие полов – керамическая плитка;
- плинтусы – из керамической плитки.

Кухни, кладовые:

- потолки – окрашены;
- стены – окрашены и (или) облицованы керамической плиткой;
- покрытие полов – линолеум;
- плинтусы – деревянные.

Гаражи, приквартирные тамбуры:

- потолки – окрашены;
- стены – окрашены;
- покрытие полов – керамическая плитка (тамбуры), цементное (гаражи);
- плинтусы – из керамической плитки (тамбуры), цементные (гаражи).

1.2.3.8.4. Основные характеристики и минимальные требования к сантехническому оборудованию и столярным изделиям:

- окна – оконные блоки с одно- или двухкамерным стеклопакетом (по теплотехническим требованиям);
- подоконные плиты – деревянные или пластиковые;
- двери входные (в квартиры) – деревянные со сплошным заполнением или металлические;

- двери внутренние – глухие или остекленные;
- обязательно наличие установленных сантехнических приборов – унитазов, умывальников, кухонных моек и ванн.

1.2.3.8.5. Состав инженерного обеспечения многоквартирных жилых зданий: хозяйственно-питьевое, противопожарное и горячее водоснабжение, канализация и водостоки; отопление, вентиляция, противодымная защита, электроосвещение, силовое электрооборудование, телефонизация, радиофикация, телевизионные антенны и звонковая сигнализация; кабельное телевидение и широкополосный доступ в сеть Интернет; автоматическая пожарная сигнализация, система оповещения и управления эвакуацией при пожаре, лифты для транспортирования

Арендодатель

Арендатор



пожарных подразделений и средства спасения людей в соответствии с требованиями нормативных документов.

1.2.3.8.6. Строительные и отделочные материалы, а также материалы, используемые в строительстве, должны быть разрешены к применению органами и учреждениями государственной санитарно-эпидемиологической службы.

1.2.3.8.7. Концентрация вредных веществ в воздухе жилого помещения не должна превышать предельно допустимую концентрацию для атмосферного воздуха населенных мест.

1.2.3.8.8. Уровень напряженности электростатического поля на поверхности строительных и отделочных материалов не должен превышать 15 кВ/м (при относительной влажности воздуха 30-60%).

1.2.3.9. Доля общественных территорий (участков общественной застройки, зеленых насаждений, улиц и проездов) для жилых районов малоэтажной застройки экономического класса должна составлять не менее 20% всей территории района.

1.2.4. Размещение объектов общеобразовательного назначения (школ, детских дошкольных учреждений), а также учреждений и предприятий обслуживания в соответствии с нормами обеспеченности объектами обслуживания населения, установленными СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» и СП 30-102-99 «Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства».

1.2.5. Требуемое количество машино-мест для организованного хранения легкового автотранспорта в соответствии с требованиями, установленными СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

1.2.6. Соответствие требованиям СП 59.13330.2012 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения».

1.2.7. Размещение велосипедных дорожек.

1.2.8. Организацию ландшафтного орошения.

1.2.9. В рамках проектирования аэрации жилой застройки исключить возможность возникновения замкнутых циркуляционных зон.

1.2.10. Использование энергосберегающих и экологически чистых технологий строительства и строительных материалов в соответствии с требованиями Федерального закона от 23 ноября 2009 г. № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», Федерального закона от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», распоряжения Правительства Российской Федерации от 21 июня 2010 г. № 1047-р «О перечне национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях».

1.2.11. Применение следующих энергосберегающих технологий и материалов:

– оборудование приборами учета энергетических и водных ресурсов, установленными на вводе в здание, в квартирах (в том числе автоматизированные системы учета электроэнергии АИИС КУЭ с возможностью применения многотарифного меню), помещениях общего пользования и сдаваемых в пользование третьим лицам;

– оборудование энергосберегающими осветительными приборами (светодиодными, газоразрядными) мест общего пользования и придомовых территорий;

– установка оборудования, обеспечивающего управление освещением в местах общего пользования и на придомовых территориях (датчики движения, присутствия, освещенности);

– оборудование дверными доводчиками (в многоквартирных домах – для всех дверей в местах общего пользования);

– оборудование второй дверью тамбуров входных групп для обеспечения минимальных потерь тепловой энергии;

– оборудование ограничителями открывания окон (для многоквартирных домов – в помещениях общего пользования, квартирах);

– оборудование отопительными приборами, используемыми в местах общего пользования, с классом энергетической эффективности не ниже первых двух (в случае если классы установлены);

Арендодатель

Арендатор

0.3



– оборудование электродвигателями для вентиляторов приточных и вытяжных систем, перемещения воды во внутридомовых системах отопления, горячего и холодного водоснабжения и систем кондиционирования с классом энергетической эффективности не ниже первых двух (в случае если классы установлены);

– оборудование теплообменниками для нагрева воды на горячее водоснабжение с устройством автоматического регулирования ее температуры, установленными на вводе в здание или в часть здания;

– оборудование устройствами, оптимизирующими работу вентиляционных систем (воздухопронусные клапаны в окнах или стенах, автоматически обеспечивающие подачу наружного воздуха по потребности, утилизаторы теплоты удаляемого воздуха для нагрева приточного воздуха или горячей воды на бытовые нужды, использование рециркуляции);

– оборудование систем холодного и горячего водоснабжения регуляторами давления воды на вводе в здание, в квартирах, помещениях общего пользования;

– оборудование зданий автоматизированными узлами управления тепловой энергией (АУУТЭ);

– оборудование частотно-регулируемым приводом (ЧРП) систем теплоснабжения, вентиляции и водоснабжения;

– предусмотреть техническую возможность интеграции в инженерные системы возобновляемых источников энергии.

1.2.11.1. При разработке проектов малоэтажных жилых домов удельный годовой расход тепловой энергии на отопление и вентиляцию малоэтажных жилых домов принимать по таблице № 1.

Таблица № 1

Нормируемый удельный годовой расход тепловой энергии на отопление и вентиляцию  $q_n^{y req}$ , Вт·ч/(м<sup>2</sup>·°C·сут) малоэтажных жилых домов<sup>1</sup>

Отапливаемая площадь малоэтажных жилых домов, кв.м	С числом этажей		
	1	2	3
60 и менее	29,4	--	--
100	24,3	26,3	--
150	21,4	23,3	25,3
250	19,5	20,4	21,4
400	--	17,5	18,5 <sup>2</sup>
600	--	16,2 <sup>2</sup>	15,8 <sup>2</sup>
1000 и более	--	15,4 <sup>2</sup>	14,7 <sup>2</sup>

Примечание. При промежуточных значениях отапливаемой площади малоэтажного жилого дома в интервале 60–1000 кв. м значения  $q_n^{y req}$  должны определяться по линейной интерполяции.  
<sup>2</sup>Для многоквартирных жилых домов.

С 1 января 2016 г. нормируемый удельный годовой расход тепловой энергии на отопление и вентиляцию малоэтажных жилых домов принимать по таблице № 2.

Таблица № 2

Нормируемый удельный расход тепловой энергии на отопление и вентиляцию  $q_n^{y req}$ , Вт·ч/(м<sup>2</sup>·°C·сут) малоэтажных жилых домов<sup>1</sup> с 1 января 2016 г.

Отапливаемая площадь малоэтажных жилых домов, кв.м	С числом этажей		
	1	2	3
60 и менее	25,2	--	--
100	20,8	22,5	--
150	18,4	20,0	21,7
250	16,7	17,5	18,4
400	--	15,0	15,8 <sup>2</sup>

Арендодатель

Арендатор

600	--	13,9 <sup>2</sup>	13,6 <sup>2</sup>
1000 и более	--	13,2 <sup>2</sup>	12,6 <sup>2</sup>

Примечание. При промежуточных значениях отапливаемой площади малоэтажного жилого дома в интервале 60–1000 кв.м значения  $q_n^{y, req}$  должны определяться по линейной интерполяции.  
<sup>2</sup>Для многоквартирных жилых домов.

Приведенное сопротивление теплопередаче  $R_{0s}$ , м<sup>2</sup>х°С/Вт отдельных элементов и конструкций наружных ограждающих конструкций малоэтажных жилых домов следует принимать не менее нормируемых значений, определяемых по таблице № 3 в зависимости от градусо-суток района строительства  $D_{is}$ , °С · сут.

Таблица № 3

Нормируемые значения сопротивления теплопередаче ограждающих конструкций для малоэтажных жилых домов<sup>1</sup>,

$R_{req}$ , м<sup>2</sup>·°С/Вт

Градусо-сутки отопительного периода $D_{is}$ , °С·сут	Стен	Покрытий и перекрытий над проездами	Перекрытий чердачных, над неотапливаемыми подпольями и подвалами	Окон, балконных дверей и витражей
1	2	3	4	5
2 000	2,1	3,2	2,8	0,40
4 000	2,8	4,2	3,7	0,50
6 000	3,5	5,2	4,6	0,55
8 000	4,2	6,2	5,5	0,60
10 000	4,9	7,2	6,4	0,65
12 000	5,6	8,2	7,3	0,65

Примечание. Значения коэффициентов  $a, b$  и основные примечания смотреть в таблице 4 СНиП 23-02-2003 «Тепловая защита зданий».

<sup>1</sup> Под малоэтажными жилыми домами для целей подпункта 1.2.11.1 следует понимать индивидуальные жилые дома с количеством этажей не более чем три, предназначенные для проживания одной семьи; блокированные жилые дома с количеством этажей не более чем три; многоквартирные жилые дома с количеством этажей не более чем три.

1.2.12. При применении в строительстве полимерных и синтетических строительных материалов, сырья и материалов, в которых гигиеническими нормативами регламентируется содержание радиоактивных веществ, требуется получение положительного санитарно-эпидемиологического заключения в порядке, предусмотренном приказом Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека от 19 июля 2007 г. № 224 «О санитарно-эпидемиологических экспертизах, обследованиях, исследованиях, испытаниях и токсикологических, гигиенических и иных видах оценок».

1.2.13. Показатели санитарно-эпидемиологических требований:

- микроклимат в пределах допустимых норм ГОСТ 30494-2011;
- вибрация не более 5 дБ (подпункт 6.2.2 СанПиН 2.1.2.2645-10);
- максимальный уровень шума 45 дБА;
- общий уровень инфразвука 70 дБ Лин;
- электромагнитное излучение не более 4 мкТл.

1.2.14. Для обеспечения жилых домов кабельным телевидением и широкополосным доступом в сеть Интернет при проектировании комплексной жилой застройки необходимо предусмотреть:

1.2.14.1. Строительство внутриквартальной телефонной канализации из асбестоцементных или полиэтиленовых гофрированных труб (ПГТ) диаметром 100 мм между строящимися корпусами; количество каналов и длина определяются при проектировании.

1.2.14.2. Отдельное нежилое помещение или место (как правило, на техническом этаже) в доме для размещения оборудования для предоставления услуг по обеспечению широкополосного доступа в сеть Интернет и подключению к сети кабельного телевидения для размещения домового

Арендодатель



Арендатор





узла в составе антивандального телекоммуникационного шкафа размерами (ШхВхГ) 620х620х500 мм с креплением к стене.

1.2.14.3. Место для размещения домового узла в составе антивандального телекоммуникационного шкафа размерами (ШхВхГ) 420х540х330 мм с креплением к стене в подъезде для размещения оборудования для предоставления услуг по подключению к сети кабельного телевидения и обеспечению широкополосного доступа в сеть Интернет.

1.2.14.4. Возможность круглосуточного доступа в помещение или к месту размещения шкафа.

1.2.14.5. Температуру и влажность в помещениях в допустимых пределах (температура от 0°C до +40°C, относительная влажность 10-90%).

1.2.14.6. Точки подключения оборудования связи к электрическим сетям здания в каждом месте установки оборудования связи. Электропитание оборудования узлов от сети напряжением 220 В переменного тока, ориентировочная суммарная мощность устанавливаемого оборудования связи – 3 кВт. Подключение осуществлять от отдельного автомата и от вводного распределительного устройства здания (подъезда).

1.2.14.7. Устройство межэтажных стояков (с выходом на технический этаж), выполняемых из двух металлических (пластиковых) труб диаметром не менее 50 мм, в жилых подъездах дома.

1.2.14.8. Места для установки распределительных оконечных устройств связи на всех этажах (ящик размерами не более (ШхВхГ) 320х320х90 мм с креплением к стене).

1.2.14.9. Каблирование строящихся подъездов дома кабелями типа UTP-25, UTP-10, RG-11 от мест установки оборудования связи.

В случае, если в период действия Договора будут введены в действие (изменены) региональные и (или) местные нормативы градостроительного проектирования, документы территориального планирования, градостроительного зонирования, градостроительные нормативы, строительные нормы и правила, технические регламенты, государственные стандарты, а также иные документы, исключающие возможность выполнения установленных настоящим пунктом требований, Арендатор осуществляет проектирование и жилищное строительство в соответствии с указанными в настоящем абзаце документами, нормативами и правилами.

В случае, если в период действия Договора в результате проведенных Арендатором инженерно-геологических изысканий, определения или расширения санитарно-защитных зон предприятий различных категорий опасности, возникновения условий техногенного характера, а также иных обстоятельств объективного характера, возникнут ограничения по использованию Участка, препятствующие выполнению Арендатором установленных настоящим пунктом требований, указанные требования могут быть уточнены Арендодателем на основе предоставленных Арендатором обосновывающих документов путем заключения дополнительного соглашения к Договору, что не будет являться изменением условий аукциона.

1.3. Арендодатель подтверждает, что на дату заключения Договора на передаваемый Участок не зарегистрированы права третьих лиц, Участок не заложен, в споре и под арестом не состоит.

Существующие ограничения использования Участка указаны в кадастровом паспорте Участка.

## Статья 2. Срок аренды

2.1. Срок аренды Участка по Договору: 5 (пять) лет.

Начало срока аренды исчисляется в соответствии с подпунктом 6.1.1 Договора с даты подписания Сторонами акта приема-передачи Участка.

После государственной регистрации права собственности Арендодателя на Образованные участки договоры аренды применительно к Образованным участкам заключаются в пределах срока, определенного настоящим пунктом, в порядке, предусмотренном пунктами 5.2, 5.4-5.7 Договора.

## Статья 3. Порядок и сроки комплексного освоения Участка

3.1. Комплексное освоение Участка осуществляется в следующем порядке и в следующие сроки:

3.1.1. Разработка и обеспечение утверждения в установленном порядке документации по планировке территории в границах Участка в срок, установленный протоколом об итогах аукциона.

3.1.2. В случае, если в течение срока, предусмотренного подпунктом 3.1.1 Договора, в законодательство Российской Федерации будут внесены изменения, которые повлекут

Арендодатель

Арендатор



необходимость внесения существенных изменений в разрабатываемую (разработанную) Арендатором документацию по планировке территории в границах Участка, срок, предусмотренный подпунктом 3.1.1 Договора, и, соответственно, срок, предусмотренный пунктом 2.1 Договора, увеличивается соразмерно сроку доработки документации по планировке территории в границах Участка, но не более чем на шесть месяцев.

3.1.3. Обеспечение строительства (создания) и передачи безвозмездно в установленном порядке в муниципальную (или государственную) собственность объектов инженерной и иной инфраструктуры, перечисленных в пункте 1.2 Договора, а также объектов по обустройству территорий общего пользования в границах Участка либо оформление таких объектов в частную собственность в срок, установленный протоколом об итогах аукциона.

3.1.4. Обеспечение жилищного и иного строительства на Образованных участках в границах Участка поэтапно, с установлением минимального объема ввода в эксплуатацию объектов жилого назначения по годам, начиная с третьего года аренды, нарастающим итогом, в том числе:

- в течение 3 (трех) лет аренды – общей площадью не менее 11 000 кв. м;
- в течение 4 (четырёх) лет аренды – общей площадью не менее 22 000 кв. м;
- до окончания 5-го (пятого) года аренды – общей площадью не менее 33 000 кв. м.
- в пределах максимального срока осуществления жилищного и иного строительства – строительство объектов иного назначения.

Максимальный срок осуществления жилищного и иного строительства на Образованных участках в границах Участка установлен протоколом об итогах аукциона.

Арендатор осуществляет подготовку проектной документации применительно к объектам капитального строительства, планируемым к строительству на Образованных участках, поэтапно (в соответствии с определенным Арендатором составом этапов строительства) в сроки, позволяющие с учетом нормативных сроков строительства обеспечить установленные выше минимальные объемы ежегодного ввода в эксплуатацию объектов жилого и иного назначения.

Проектная документация применительно к объектам капитального строительства, включенным в состав первого этапа строительства, должна быть подготовлена и утверждена в установленном порядке Арендатором в течение 6 месяцев с даты утверждения документации по планировке территории в границах Участка.

В целях осуществления строительства объектов малоэтажного жилищного строительства Арендатор имеет право использовать проектную документацию из состава библиотеки документов в области жилищного строительства Арендодателя (в том числе дорабатывать и перерабатывать ее при необходимости), предоставленную ему Арендодателем в соответствии с подпунктом 6.1.9 Договора, при этом срок, установленный абзацем четвертым настоящего подпункта изменению не подлежит.

Арендатор вправе исполнить обязательство по осуществлению проектирования, жилищного и иного строительства любого из этапов досрочно.

Датой окончания жилищного и иного строительства на Образованных участках в границах Участка является дата выдачи в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию последнего из объектов жилого и (или) иного назначения, предусмотренных документацией по планировке территории в границах Участка.

3.2. При обороте Образованных участков к новым правообладателям переходят обязанности по соблюдению сроков и требований к минимальному объему осуществления жилищного и иного строительства на Образованных участках в соответствии с видами разрешенного использования Образованных участков, установленных в соответствии с подпунктами 3.1.3 - 3.1.4, пунктом 5.4 Договора.

#### Статья 4. Платежи по Договору

4.1. Арендатор уплачивает следующие виды платежей: плату за право на заключение Договора, арендную плату.

4.2. Плата за право на заключение Договора в соответствии с протоколом об итогах аукциона, в том числе НДС, составляет 3 360 000 (три миллиона триста шестьдесят тысяч) рублей. Ставка НДС равна 18%, что составляет 512 542 (пятьсот двенадцать тысяч пятьсот сорок два) рубля 37 копеек.

4.3. Перечисленный Арендатором задаток для участия в аукционе на право заключения Договора засчитывается в счет платы за право заключения Договора. Размер суммы задатка,

Арендодатель

Арендатор



внесенной Арендатором в счет платежа за право заключения Договора, 2 360 000 (два миллиона триста шестьдесят тысяч) рублей. Оставшаяся сумма платежа за право заключения Договора, в том числе НДС, составляет 1 000 000 (один миллион) рублей.

Перечисление оставшейся суммы платежа за право на заключение Договора, указанной в настоящем пункте, осуществляется Арендатором в безналичной форме в полном объеме в течение десяти дней со дня подписания протокола об итогах аукциона.

Арендатор перечисляет оставшуюся сумму платежа за право заключения Договора, указанную в настоящем пункте, на счет Арендодателя, указанный в статье 16 Договора.

4.4. Подлежащая оплате сумма арендной платы за использование Участка начисляется с даты передачи Участка Арендатору по акту приема-передачи Участка и оплачивается Арендатором в безналичной форме ежеквартально, не позднее 10-го числа первого месяца каждого полного оплачиваемого календарного квартала (далее соответственно – арендные платежи, ежеквартальный арендный платеж).

Арендные платежи за период использования Участка после его передачи Арендатору в соответствии с пунктом 2.1 Договора до осуществления государственной регистрации Договора производятся Арендатором в течение 10 (десяти) дней после такой регистрации. Одновременно Арендатором уплачиваются арендные платежи за период использования Участка до окончания неполного оплачиваемого календарного квартала.

Арендатор перечисляет арендные платежи по Договору на счет Арендодателя, указанный в статье 16 Договора.

4.5. Размер ежеквартального арендного платежа определяется в следующем порядке:

4.5.1. В течение первого года аренды размер ежеквартального арендного платежа за пользование Участком, Образованными участками (в случае образования земельных участков до истечения первого года аренды) определяется по формуле:

$$A_1 = A / 4 \times S \times 0,5,$$

где  $A_1$  – размер ежеквартального арендного платежа;

$A$  – размер арендной платы, указанный в протоколе об итогах аукциона (в расчете за единицу площади);

$S$  – площадь Участка, Образованных участков (в случае образования земельных участков до истечения первого года аренды).

4.5.2. Со второго года аренды размер ежеквартального арендного платежа за пользование Участком (в случае, если из Участка до истечения первого года аренды не образованы участки), Образованными участками определяется по формуле:

$$A_2 = A / 4 \times S \times k,$$

где  $A_2$  – размер ежеквартального арендного платежа,

$A$  – размер арендной платы, указанный в протоколе об итогах аукциона (в расчете за единицу площади);

$S$  – площадь Участка (в случае, если из Участка до истечения первого года аренды не образованы участки), Образованных участков;

$k$  – повышающий коэффициент, рассчитываемый по формуле:

$$k = 1 + 0,5 / (T - 1),$$

где  $T$  – срок аренды в годах.

4.6. Арендатор представляет Арендодателю копии платежных документов, подтверждающих перечисление сумм платежей по Договору, в течение пяти календарных дней после осуществления платежа.

4.7. Размер арендной платы в расчете за единицу площади, установленный протоколом об итогах аукциона, не подлежит изменению в течение всего срока аренды, установленного пунктом 2.1 Договора.

## Статья 5. Выкуп Образованных участков.

### Аренда Образованных участков

5.1. После осуществления кадастровых работ на основании утвержденного надлежащим образом проекта планировки территории в границах Участка и государственного кадастрового учета образуемых земельных участков Арендатор принимает решение о выкупе Образованных участков или об использовании Образованных участков на условиях аренды, за исключением Образованных участков, расположенных в границах территорий общего пользования и подлежащих безвозмездной передаче Арендодателем в муниципальную (или государственную)

Арендодатель

Арендатор



собственность в порядке, установленном подпунктом 6.1.3 Договора, в отношении которых выкуп Арендатором не производится.

5.2. О принятом решении о выкупе Образованных участков или об использовании Образованных участков на условиях аренды, Арендатор сообщает Арендодателю в форме письменного обращения о желании выкупить или использовать Образованные участки на условиях аренды, которое должно быть направлено в адрес Арендодателя, указанный в статье 16 Договора, в день получения Арендатором кадастровых паспортов Образованных участков.

Письменное обращение Арендатора о выкупе Образованных участков или об использовании Образованных участков на условиях аренды может содержать сведения о составе этапов строительства с указанием сроков осуществления строительства в соответствии с видом разрешенного использования каждого из Образованных участков с учетом сроков и этапов строительства, предусмотренных подпунктами 3.1.3 - 3.1.4 Договора.

5.3. Договор купли-продажи Образованного участка подлежит заключению после исполнения всех обязательств по Договору, которые должны быть выполнены к дате заключения договора купли-продажи Образованного участка, и на следующих условиях, являющихся существенными:

5.3.1. Цена выкупа за единицу площади Образованного участка устанавливается в соответствии с протоколом об итогах аукциона.

5.3.2. Оплата стоимости Образованного участка производится в течение пяти календарных дней с даты заключения договора купли-продажи Образованного участка.

Передача Образованного участка осуществляется в течение пяти календарных дней с даты оплаты стоимости Образованного участка.

5.3.3. В случае, если Арендатору в соответствии с протоколом об итогах аукциона предоставляется рассрочка оплаты договора купли-продажи Образованного участка, возникает ипотека Образованного участка в соответствии с пунктом 5 статьи 488 и пунктом 3 статьи 489 Гражданского кодекса Российской Федерации.

5.3.4. Собственник Образованного участка обеспечивает строительство в соответствии с видами разрешенного использования Образованного участка и в соответствии с обязательствами, предусмотренными подпунктами 6.2.8 - 6.2.11 Договора.

5.3.5. Собственник Образованного участка предоставляет обеспечение исполнения обязательств, предусмотренных подпунктами 5.3.3, 5.3.4 Договора, в порядке, установленном статьей 7 Договора.

5.3.6. Договор купли-продажи Образованного участка заключается на условиях, предусмотренных подпунктами 3.1.3, 3.1.4, 6.2.15, 6.2.17, 6.2.23, 6.2.24 Договора, статьями 12 и 13 Договора, пунктами 9.3, 9.7 - 9.9 Договора с указанием срока ввода объекта (объектов) капитального строительства применительно к Образованному участку (Образованным участкам), определяемого на основании сведений, содержащихся в письменном обращении Арендатора, направленном в соответствии с пунктом 5.2 Договора, с учетом требований подпунктов 3.1.3 - 3.1.4 Договора.

5.4. В случае если Арендатором будет принято решение об использовании Образованных участков на условиях аренды, Стороны в соответствии с обращением Арендатора, предусмотренным пунктом 5.2 Договора, обеспечивают внесение соответствующих изменений в предмет Договора с учетом сроков и этапов строительства, предусмотренных подпунктами 3.1.3 - 3.1.4 Договора. Соответствующие изменения оформляются дополнительным соглашением к Договору.

По требованию Арендатора Стороны вправе заключить в отношении Образованного участка (Образованных участков) договор аренды с указанием срока ввода объекта (объектов) капитального строительства применительно к Образованному участку (Образованным участкам), определяемого на основании сведений, содержащихся в письменном обращении Арендатора, направленном в соответствии с пунктом 5.2 Договора, с учетом требований подпунктов 3.1.3 - 3.1.4 Договора.

В случае если по требованию Арендатора будут заключены договоры купли-продажи Образованных участков или договоры аренды Образованных участков обязательства Сторон по осуществлению комплексного освоения Участка (Образованных участков), предусмотренные пунктом 1.2, подпунктами 3.1.3 - 3.1.4 Договора, состав этапов строительства с указанием сроков осуществления строительства, основания и порядок изменения сроков и этапов строительства, а

Арендодатель

Арендатор



также меры ответственности за нарушение обязательств могут быть урегулированы отдельным соглашением Сторон.

5.5. В случае заключения Сторонами дополнительного соглашения к Договору в соответствии с пунктом 5.4 Договора после утверждения Арендатором проектной документации применительно к очередному этапу строительства Арендатор вправе направить обращение Арендодателю о заключении договора аренды Образованного участка (Образованных участков) и внесении изменений в Договор. В этом случае Стороны заключают в отношении Образованного участка (Образованных участков) договор аренды с указанием состава объектов капитального строительства и срока ввода объектов капитального строительства применительно к Образованному участку (Образованным участкам), определяемого с учетом требований подпунктов 3.1.3 - 3.1.4 Договора, а также вносят соответствующие изменения в Договор. Договор аренды Образованного участка (Образованных участков) подлежит заключению на срок строительства объектов капитального строительства, предусмотренный проектной документацией.

Договор аренды Образованного участка подлежит заключению после исполнения всех обязательств по Договору, которые должны быть выполнены к дате заключения договора аренды, и на существенных условиях, предусмотренных пунктами и подпунктами 3.1.3, 3.1.4, 4.4 - 4.5, 6.2.2, 6.2.8 - 6.2.15, 6.2.17 - 6.2.20, 6.2.23, 6.2.24, 6.3 - 6.4 Договора, статьями 7, 8, пунктами 9.1 - 9.9 Договора, пунктом 10.2 Договора, статьями 11, 12 и 13 Договора.

5.6. В случае если по выбору Арендатора будет принято решение об использовании Образованного участка на условиях аренды, за Арендатором в течение срока аренды сохраняется право обратиться к Арендодателю за заключением договора купли-продажи Образованного участка на условиях, указанных в пункте 5.3 Договора. Договор купли-продажи Образованного участка подлежит заключению в этом случае после исполнения всех обязательств по Договору, договору аренды Образованного участка, которые должны быть выполнены к дате заключения договора купли-продажи.

5.7. Арендатор представляет в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, документы на государственную регистрацию дополнительного соглашения к Договору (договоров аренды Образованных участков) и перехода прав собственности на Образованные участки к Арендатору в порядке выкупа Образованных участков одновременно с представлением документов на государственную регистрацию права собственности Арендодателя на Образованные участки в соответствии с пунктом 7 статьи 22.2 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

#### **Статья 6. Права и обязанности Сторон**

6.1. Арендодатель обязуется:

6.1.1. Обеспечить передачу Участка Арендатору на срок аренды в день подписания Договора. Передача Участка оформляется актом приема-передачи.

6.1.2. До утверждения документации по планировке территории в границах Участка уполномоченным органом в течение 30 (тридцати) календарных дней со дня предоставления Арендатором документов, указанных в подпунктах 6.2.4.1, 6.2.4.2 Договора, принять решение о разделе Участка и передать Арендатору копию такого решения либо при наличии замечаний направить их Арендатору.

6.1.3. После утверждения документации по планировке территории в границах Участка на основании решения высшего органа управления Арендодателя, принятого в порядке, установленном Федеральным законом от 24 июля 2008 г. № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства», передать безвозмездно в муниципальную (или государственную) собственность Образованные участки, расположенные в границах территорий общего пользования, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.1.4. После утверждения документации по планировке территории в границах Участка и осуществления государственного кадастрового учета образуемых участков по письменному обращению Арендатора, направленному в соответствии со статьей 5 Договора, заключить с ним в отношении каждого из Образованных участков, за исключением Образованных участков, указанных в подпункте 6.1.3 Договора, договор купли-продажи на условиях, указанных в пункте 5.3 Договора, или дополнительное соглашение к Договору (договор аренды Образованного участка) на условиях, указанных в пункте 5.4 Договора.

Арендодатель

Арендатор



6.1.5. После получения обращения Арендатора, предусмотренного пунктом 5.5 Договора, заключить с Арендатором в отношении Образованных участков, относящихся к данному этапу строительства, договоры аренды Образованных участков и дополнительное соглашение о внесении соответствующих изменений в Договор.

6.1.6. Осуществить государственную регистрацию Договора не позднее 45 дней со дня представления Арендатором документов в соответствии с подпунктом 6.2.21 Договора.

В случае принятия органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, решения о приостановлении государственной регистрации Договора предусмотренный настоящим подпунктом срок продлевается на срок такого приостановления.

6.1.7. Выдать Арендатору доверенность на представление интересов Арендодателя при осуществлении государственной регистрации права собственности Арендодателя на Образованные участки, перехода права собственности на Образованные участки к Арендатору в случае выкупа Образованных участков, внесения изменений в записи Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним применительно к Образованным участкам, в том числе в части видов разрешенного использования Образованных участков, а также представить иные необходимые для государственной регистрации документы.

6.1.8. Соблюдать при проведении проверок законодательство Российской Федерации, а также права и законные интересы Арендатора, не требовать от Арендатора представления документов и сведений, не относящихся к предмету проверки.

6.1.9. В порядке, установленном регулирующими деятельность Арендодателя документами, безвозмездно передать Арендатору на основании его письменного запроса проектную документацию объектов малоэтажного жилищного строительства из состава библиотеки документов в области жилищного строительства Арендодателя, а также неисключительное право использования данной документации, в целях исполнения Арендатором обязательства, предусмотренного подпунктом 6.2.10 Договора.

Проектная документация, а также неисключительное право ее использования передается Арендатору путем подписания Сторонами акта приема-передачи. Арендодатель считается исполнившим предусмотренную настоящим подпунктом обязанность со дня направления данного акта Арендатору.

6.2. Арендатор обязуется:

6.2.1. Принять Участок по акту приема-передачи в день подписания Договора.

6.2.2. Использовать Участок в соответствии с целями, указанными в пункте 1.2 Договора.

6.2.3. Уплатить плату за право на заключение Договора, указанную в пункте 4.2 Договора, в срок, указанный в пункте 4.3 Договора, арендные платежи по Договору в сроки, указанные в пункте 4.4 Договора, а в случае осуществления выкупа Образованных участков – стоимость выкупа Образованных участков, определяемую в соответствии с подпунктом 5.3.1 Договора, в срок, установленный в подпункте 5.3.2 Договора.

Представлять Арендодателю копии платежных документов, подтверждающих перечисление сумм платежей, указанных в абзаце первом настоящего подпункта, в течение пяти календарных дней после осуществления платежа.

6.2.4. Разработать и в установленном порядке обеспечить утверждение в уполномоченном органе документации по планировке территории в границах Участка в срок, указанный в подпункте 3.1.1 Договора, а именно:

6.2.4.1. Обеспечить разработку проекта планировки территории, проекта межевания территории (осуществляется в составе проектов планировки территорий или в виде отдельного документа) и представить его Арендодателю для принятия решения о разделе Участка. При наличии замечаний Арендодателя по вопросам, затрагивающим его права, учесть данные замечания и повторно представить Арендодателю указанные документы для принятия решения о разделе Участка, при этом сроки, установленные в подпункте 3.1.1 Договора, изменению не подлежат.

6.2.4.2. Обеспечить утверждение уполномоченным органом проекта планировки территории, проекта межевания территории (осуществляется в составе проекта планировки территории или в виде отдельного документа).

В случае направления уполномоченным органом проекта планировки территории, проекта межевания территории на доработку осуществить доработку, представить Арендодателю для принятия решения о разделе Участка и обеспечить утверждение уполномоченным органом

Арендодатель

Арендатор



проекта планировки территории, проекта межевания территории. При этом сроки, установленные в подпункте 3.1.1 Договора, изменению не подлежат.

6.2.5. Обеспечить в соответствии с документацией по планировке территории проведение необходимых кадастровых работ и государственного кадастрового учета образуемых участков в границах Участка, в отношении которого осуществляется раздел в соответствии с документацией по планировке территории.

Передать Арендодателю кадастровые паспорта Образованных участков в течение четырнадцати календарных дней после проведения кадастрового учета.

6.2.6. Осуществить государственную регистрацию права собственности Арендодателя на Образованные участки, дополнительных соглашений к Договору, договоров аренды Образованных участков, перехода прав на Образованные участки, внесение изменений в записи Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним применительно к Образованным участкам, в том числе в части видов разрешенного использования Образованных участков, не позднее 45 дней со дня представления Арендодателем документов в соответствии с подпунктом 6.1.7 Договора.

В случае принятия органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, решения о приостановлении государственной регистрации предусмотренный настоящим подпунктом срок продлевается на срок такого приостановления.

6.2.7. В день получения кадастровых паспортов Образованных участков направить Арендодателю письменное обращение о выкупе Образованных участков или об использовании Образованных участков на условиях аренды с учетом положений пункта 5.1 Договора.

6.2.8. Обеспечить осуществление проектирования, строительства объектов инженерной и иной инфраструктуры в границах Участка и их передачу в установленном порядке в муниципальную (или государственную) собственность либо их оформление в частную собственность в срок, указанный в подпункте 3.1.3 Договора.

6.2.9. Обеспечить содержание и эксплуатацию построенных в границах Участка объектов инженерной и иной инфраструктуры до их передачи в установленном порядке в муниципальную (или государственную) собственность либо до их оформления в частную собственность в соответствии с подпунктом 3.1.3 Договора.

При передаче безвозмездно в муниципальную (или государственную) собственность объектов инженерной и иной инфраструктуры, перечисленных в пункте 1.2 Договора, осуществить такую передачу в установленном порядке.

6.2.10. Обеспечить проектирование и строительство объектов жилого и иного назначения на Образованных участках в соответствии с требованиями законодательства о градостроительной деятельности, технических регламентов, иных нормативно-технических документов, действующих на территории Российской Федерации, в сроки, указанные в подпункте 3.1.4 Договора.

В целях осуществления строительства объектов малоэтажного жилищного строительства Арендатор имеет право использовать проектную документацию Арендодателя (в том числе дорабатывать и перерабатывать ее при необходимости), предоставленную ему Арендодателем в соответствии с подпунктом 6.1.9 Договора.

6.2.11. Обеспечить содержание и эксплуатацию (в том числе оказание коммунальных услуг) объектов жилого и иного назначения до передачи их собственникам или организациям, выбранным собственниками для их эксплуатации и обслуживания.

6.2.12. Не допускать действий, нарушающих цели использования Участка, Образованных участков, а также действий, нарушающих права третьих лиц, в том числе приводящих к ухудшению экологической и санитарной обстановки на Участке, Образованных участках, смежной и близлежащей территории.

6.2.13. Обеспечить (в том числе через лиц, осуществляющих строительство) Арендодателю (его представителям) свободный доступ на Участок, Образованные участки для осмотра и проверки соблюдения условий Договора (в том числе для установки и обслуживания камер видеонаблюдения), а также уполномоченным органам государственной власти, органам местного самоуправления, в том числе органам государственного и муниципального контроля и надзора, для осуществления их полномочий в пределах компетенции, представлять Арендодателю (его представителям) и контролирующим органам документы и информацию, необходимые для проведения проверок.

Арендодатель

Арендатор

0.8



Предоставлять Арендодателю (его представителям) возможность беспрепятственно проводить проверки соблюдения Арендатором при подготовке задания на проектирование и при осуществлении архитектурно-строительного проектирования установленных пунктом 1.2 Договора требований, а также соответствия строительства объектов жилого и иного назначения на Образованных участках разработанной проектной документации в части соблюдения установленных пунктом 1.2 Договора требований, при наличии замечаний Арендодателя – устранить несоответствия указанным требованиям в срок, указанный Арендодателем.

Заблаговременно (не позднее чем за два рабочих дня) извещать Арендодателя о проведении мероприятий по строительному контролю, предусмотренных Положением о проведении строительного контроля при осуществлении строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 21.06.2010 № 468, о проведении проверки органом государственного строительного надзора, о проведении совместно с лицом, осуществляющим строительство, проверки соответствия законченного строительством объекта капитального строительства требованиям проектной и подготовленной на ее основе рабочей документации, результатам инженерных изысканий, требованиям градостроительного плана земельного участка, технических регламентов, а также установленным пунктом 1.2 Договора требованиям.

Участвовать в проводимых Арендодателем проверках соответствия выполнения работ и применяемых строительных материалов, а также результатов таких работ установленным пунктом 1.2 Договора требованиям.

6.2.14. Извещать Арендодателя и соответствующие органы государственной власти и местного самоуправления о возникновении аварийной ситуации, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) Участку, Образованным участкам, камерам видеонаблюдения Арендодателя и необходимому для их установки оборудованию, а также объектам недвижимости, иному имуществу третьих лиц ущерб, в течение суток с момента наступления такого события и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению нанесения ущерба.

6.2.15. После заключения Договора ежеквартально не позднее 10-го числа первого месяца, следующего за отчетным кварталом, представлять Арендодателю отчетность по прилагаемой к Договору форме (приложение к Договору) об исполнении обязательств по Договору, а также о проведенных мероприятиях по строительному контролю с приложением копий подтверждающих документов, в том числе:

- исполнительную документацию, акты освидетельствования скрытых работ;
- акты об устранении нарушений (недостатков), выявленных при проведении строительного контроля и (или) указанных в предписании органа государственного строительного надзора;
- результаты экспертиз, обследований, лабораторных и иных испытаний, проведенных в процессе строительного контроля;
- документы, подтверждающие устранение дефектов в проектной документации, выявленных в процессе строительства;
- документированные результаты проведенной застройщиком совместно с лицом, осуществляющим строительство, проверки соответствия законченного строительством объекта капитального строительства требованиям проектной и подготовленной на ее основе рабочей документации, результатам инженерных изысканий, требованиям градостроительного плана земельного участка, технических регламентов, а также требованиям, установленным пунктом 1.2 Договора.

6.2.16. Осуществить в полном объеме комплексное освоение Участка, обеспечение жилищного и иного строительства на Образованных участках независимо от привлечения к комплексному освоению третьих лиц, за исключением случаев передачи Арендатором прав и обязанностей по Договору.

Привлечение третьих лиц к строительству объектов жилого и иного назначения, инженерной и иной инфраструктуры, в том числе привлечение денежных средств граждан в рамках участия в долевом строительстве, не влечет перехода к ним прав и обязанностей Арендатора по Договору, за исключением случаев передачи Арендатором прав и обязанностей по Договору.

6.2.17. Заключить в установленном порядке с организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, договоры о подключении объектов инженерной инфраструктуры, строительство которых осуществлено в соответствии с подпунктом

Арендодатель

Арендатор



6.2.8 Договора, к сетям инженерно-технического обеспечения, а также осуществить подключение объектов жилищного и иного строительства, предусмотренных подпунктом 6.2.10 Договора, к указанным объектам инженерной инфраструктуры.

6.2.18. В случае получения разрешения на ввод в эксплуатацию индивидуальных жилых домов, жилых домов блокированной застройки, расположенных на Образованных участках, находящихся у Арендатора на праве аренды, при передаче каждого индивидуального жилого дома, блока в жилом доме блокированной застройки по акту приема-передачи при совершении такой передачи в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 214-ФЗ) либо в ином установленном законодательством Российской Федерации порядке и при совершении сделок об отчуждении индивидуальных жилых домов, блоков в жилых домах блокированной застройки совершить все необходимые действия, направленные на обеспечение перехода прав на Образованный участок приобретателю индивидуального жилого дома, блока в жилом доме блокированной застройки, одновременного с подписанием акта приема-передачи или совершением договора об отчуждении индивидуального жилого дома, блока в жилом доме блокированной застройки.

6.2.19. В случае получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома, расположенного на Образованном участке, находящемся у Арендатора на праве аренды, сообщать Арендодателю о готовности к подаче на государственную регистрацию права собственности соответствующих документов первым из регистрирующих свое право собственности приобретателей помещения в многоквартирном доме не позднее чем за четырнадцать календарных дней до планируемого дня указанной подачи.

В случае получения разрешения на ввод в эксплуатацию индивидуальных жилых домов, жилых домов блокированной застройки, расположенных на Образованных участках, находящихся у Арендатора на праве аренды, сообщать Арендодателю:

- о готовности к передаче каждого индивидуального жилого дома, блока в жилом доме блокированной застройки по акту приема-передачи не позднее чем за четырнадцать календарных дней до планируемого дня указанной передачи при осуществлении такой передачи в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ или в ином установленном законодательством Российской Федерации порядке;

- о готовности к совершению каждой сделки об отчуждении индивидуального жилого дома, блока в жилом доме блокированной застройки не позднее чем за четырнадцать календарных дней до планируемой даты совершения указанной сделки.

6.2.20. В случае получения разрешения на ввод в эксплуатацию объектов инженерной и иной инфраструктуры, подлежащих оформлению в муниципальную (или государственную) собственность либо в собственность Арендатора, расположенных на Образованных участках, находящихся у Арендатора на праве аренды, сообщать о готовности к подаче на государственную регистрацию права собственности соответствующих документов не позднее чем за четырнадцать календарных дней до планируемого дня указанной подачи.

6.2.21. Представить Арендодателю документы, необходимые для государственной регистрации Договора, в срок, установленный протоколом об итогах аукциона.

6.2.22. Соблюдать установленные законодательством Российской Федерации ограничения осуществления хозяйственной, предпринимательской и иной деятельности, владения, пользования и распоряжения Участком, иные ограничения, связанные с особым правовым режимом Участка.

6.2.23. После окончания жилищного и иного строительства на Образованных участках в срок не позднее 30 (тридцати) календарных дней после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию предоставить Арендодателю:

- копии документов установленных форм, содержащих сведения о фактической стоимости объекта капитального строительства (Акт приемки законченного строительством объекта (форма КС-11), Сведения о вводе в эксплуатацию зданий и сооружений (форма № С-1), иные формы документов, утвержденные Росстатом) либо в случае отсутствия у Арендатора в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации обязанности по представлению таких форм документов в Росстат – справку о фактической стоимости объекта, подписанную руководителем и главным бухгалтером Арендатора;

- копии заключенных Арендатором договоров о подключении объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, договоров технологического

Арендодатель



Арендатор



с. 15



присоединения к электрическим сетям и копии документов, подтверждающих исполнение Арендатором обязательства по оплате по таким договорам.

6.2.24. Представлять Арендодателю копии согласованной и утвержденной в установленном порядке проектной документации объектов капитального строительства, строящихся на Образованных участках, в составе раздела 1 «Пояснительная записка», раздела 3 «Архитектурные решения», раздела 6 «Проект организации строительства объектов капитального строительства», а также по запросу Арендодателя – иных разделов проектной документации, разработанной на ее основе рабочей документации, результатов инженерных изысканий в течение 10 дней с даты утверждения проектной документации.

При наличии замечаний Арендодателя, касающихся обеспечения соблюдения при осуществлении архитектурно-строительного проектирования установленных пунктом 1.2 Договора требований, учесть данные замечания и повторно представить Арендодателю доработанную и утвержденную в установленном порядке проектную документацию.

6.3. Арендодатель вправе:

6.3.1. Осуществлять контроль за использованием Участка, Образованных участков и проверку соблюдения условий Договора, в том числе с применением на Участке, Образованных участках камер видеонаблюдения.

6.3.2. Требовать в судебном порядке досрочного расторжения Договора в случае:

– использования Арендатором Участка не в соответствии с его целевым назначением (пункт 1.2 Договора);

– использования Участка способами, приводящими к его порче;

– невнесения Арендатором арендных платежей более двух раз подряд по истечении установленного срока платежа;

– нарушения сроков и требований к минимальному объему строительства, предусмотренных подпунктами 3.1.1, 3.1.4 Договора;

– неисполнения Арендатором обязанности по разработке и утверждению документации по планировке территории в границах Участка. Документация по планировке территории признается неразработанной, а Арендатор не исполнившим обязанность по разработке и обеспечению утверждения документации по планировке территории в случае, если в течение сроков, указанных в подпункте 3.1.1 Договора, документация по планировке территории не будет утверждена уполномоченным органом по причине полного или частичного несоответствия указанной документации действующему законодательству Российской Федерации;

– несоблюдения при осуществлении архитектурно-строительного проектирования, жилищного и иного строительства установленных пунктом 1.2 Договора требований, а также неоднократного (два и более раз) неустранения выявленных недостатков (несоответствий указанным требованиям);

– неиспользования Арендатором Образованного участка в течение периода, с учетом которого станет очевидным, что Арендатор не сможет начать и окончить жилищное и иное строительство на таком участке в пределах сроков, установленных подпунктом 3.1.4 Договора;

– нарушения Арендатором сроков, установленных статьей 7 Договора, более чем на 6 месяцев.

6.3.3. Оказывать Арендатору содействие при осуществлении им государственной регистрации права собственности Арендодателя на Образованные участки, дополнительных соглашений к Договору, договоров аренды Образованных участков, перехода прав на Образованные участки, внесения изменений в записи Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним применительно к Образованным участкам, в том числе в части видов разрешенного использования Образованных участков.

6.3.4. Проводить проверки соответствия выполнения работ и применяемых строительных материалов, а также результатов таких работ установленным пунктом 1.2 Договора требованиям в отсутствие Арендатора в случае, если Арендатор был уведомлен о проведении проверки и не обеспечил присутствие своего уполномоченного представителя.

6.4. Арендатор вправе:

6.4.1. Передать права и обязанности по Договору, договору аренды Образованного участка третьему лицу.

6.4.2. Требовать в судебном порядке досрочного расторжения Договора в случае:

Арендодатель

Арендатор



– непредставления Арендодателем Участка в пользование Арендатору либо создания Арендодателем препятствий пользованию Участком в соответствии с условиями Договора или назначением Участка;

– наличия у переданного Арендодателем Участка недостатков, которые препятствуют пользованию им в соответствии с его целями, указанными в пункте 1.2 Договора, и которые не были оговорены Арендодателем при заключении Договора, не были заранее известны Арендатору и не могли быть обнаружены Арендатором во время осмотра Участка при заключении Договора;

– если Участок в силу обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, окажутся в состоянии, непригодном для их использования в соответствии с пунктом 1.2 Договора.

6.4.3. Присутствовать при проведении Арендодателем (его представителями, в том числе экспертными организациями) проверок соответствия выполнения работ и применяемых строительных материалов, а также результатов таких работ установленным пунктом 1.2 Договора требованиям, знакомиться с результатами проверок.

### **Статья 7. Способы обеспечения исполнения обязательств Арендатора**

7.1. Арендатор в течение 90 (девяносто) календарных дней с даты заключения Договора обязан предоставить Арендодателю в форме безотзывной банковской гарантии (оригинал) обеспечение исполнения обязательств по комплексному освоению Участка в целях жилищного строительства (пункт 1.2 Договора), а также по уплате арендных платежей за Участок. Размер гарантийной суммы должен быть не менее суммы годовой арендной платы, исчисляемой путем умножения указанного в протоколе об итогах аукциона размера арендной платы за 1 кв. м площади Участка на общую площадь Участка.

В случае заключения договоров купли-продажи Образованных участков, договоров аренды Образованных участков Арендатор предоставляет Арендодателю в форме безотзывной банковской гарантии обеспечение исполнения обязательств, указанных в подпунктах 5.3.3, 5.3.4, 6.2.8 - 6.2.11 Договора, и обязательств по уплате арендных платежей за Образованный участок (только в случае заключения договора аренды Образованного участка) в сумме годовой арендной платы за Образованный участок.

Днем предоставления Арендатором банковской гарантии является день ее получения Арендодателем.

7.2. Безотзывная банковская гарантия принимается Арендодателем в качестве обеспечения исполнения обязательств, указанных в пункте 7.1 Договора, при условии ее соответствия требованиям действующего законодательства Российской Федерации, соответствия срока ее действия сроку действия обязательств, указанных в пункте 7.1 Договора, увеличенному на три месяца, а также при условии наличия в ней:

7.2.1. Указания на сумму, в пределах которой банк гарантирует исполнение обязательств по Договору и которая не может быть меньше суммы, определяемой в соответствии с пунктом 7.1 Договора.

7.2.2. Ссылки на Договор, договор аренды Образованного участка, договор купли-продажи Образованного участка, включая указание на Стороны, предмет, основание заключения, указанное в преамбуле Договора, договора аренды Образованного участка, договора купли-продажи Образованного участка.

7.2.3. Указание на согласие банка с тем, что изменения и дополнения, внесенные в Договор, договор аренды Образованного участка, договор купли-продажи Образованного участка не освобождают его от обязательств по соответствующей безотзывной банковской гарантии.

7.3. Арендатор вправе обеспечить исполнение обязательств, указанных в пункте 7.1 Договора, последовательными безотзывными банковскими гарантиями в течение срока действия Договора, договора аренды Образованного участка, договора купли-продажи Образованного участка.

В случае обеспечения исполнения обязательств последовательными безотзывными банковскими гарантиями Арендатор обязан представить Арендодателю оригинал безотзывной банковской гарантии не позднее тридцати календарных дней до истечения срока действия предыдущей безотзывной банковской гарантии.

7.4. В случае прекращения безотзывной банковской гарантии в связи с ликвидацией гаранта, невозможностью исполнения безотзывной банковской гарантии или по иным причинам, за которые ни одна из сторон банковской гарантии не отвечает, Арендатор обязан представить

Арендодатель

Арендатор



Арендодателю новую безотзывную банковскую гарантию, срок действия которой должен начинаться не позднее дня прекращения действия безотзывной банковской гарантии. Иные условия новой безотзывной банковской гарантии должны быть идентичны условиям или лучше условий прекращенной безотзывной банковской гарантии.

7.5. Если безотзывная банковская гарантия прекращена в связи с совершением Арендатором сделки, влекущей передачу прав и обязанностей по Договору, договору аренды Образованного участка, договору купли-продажи Образованного участка, арендатор либо покупатель, к которому перешли такие права и обязанности, обязан обеспечить их исполнение новой безотзывной банковской гарантией на условиях, предусмотренных пунктом 7.2 Договора в срок, указанный в пункте 7.1 Договора, исчисляемый с даты государственной регистрации перехода прав и обязанностей по Договору, договору аренды Образованного участка, договору купли-продажи Образованного участка в органе, осуществляющем регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

#### Статья 8. Особые условия

8.1. В случае досрочного расторжения Договора платежи, указанные в пункте 4.1 Договора, выплаченные Арендатором до даты расторжения Договора, возврату Арендатору не подлежат.

8.2. В случае, когда Договор заключается и исполняется Арендатором в части обеспечения жилищного и иного строительства с использованием кредитных средств банка или иной кредитной организации либо средств целевого займа, предоставленного другим юридическим лицом, на права Арендатора, вытекающие из Договора, ипотека, предусмотренная статьями 64.1 и 64.2 Федерального закона от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», не возникает.

8.3. Неотделимые улучшения Участка, Образованных участков, созданные в результате выполнения работ по подготовке Участка, Образованных участков для комплексного освоения, произведенных до начала строительства объектов жилого и иного назначения, в случае досрочного расторжения Договора по требованию Арендодателя в связи с неисполнением или ненадлежащим исполнением Договора Арендатором поступают в собственность Арендодателя.

В случае досрочного расторжения Договора по требованию Арендатора стоимость произведенных в период действия Договора неотделимых улучшений Участка, Образованных участков, то есть подтвержденные фактические расходы Арендатора по подготовке Участка, Образованных участков для комплексного освоения, понесенные им до начала строительства объектов жилого и иного назначения, подлежит возмещению Арендодателем.

#### Статья 9. Ответственность Сторон

9.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения условий Договора Сторона, нарушившая условия Договора, обязана возместить причиненные убытки, включая упущенную выгоду, в соответствии с законодательством Российской Федерации.

9.2. В случае неисполнения обязанностей в сроки, предусмотренные подпунктом 3.1.1 Договора, Арендодатель вправе потребовать от Арендатора уплаты неустойки в размере 0,15% от суммы платы за право заключения Договора, указанной в пункте 4.2 Договора, за каждый месяц просрочки.

9.3. В случае неисполнения обязанностей в сроки, предусмотренные подпунктами 3.1.3 - 3.1.4 Договора, а также в случае нарушения сроков и требований к минимальному объему осуществления жилищного и иного строительства (любого из этапов), определенных Договором, договорами аренды Образованных участков, договорами купли-продажи Образованных участков, Арендодатель вправе потребовать от Арендатора уплаты неустойки в размере 0,05% от суммы годовой арендной платы за Образованный участок, рассчитанной в порядке, установленном подпунктом 4.5.2 Договора, за каждый месяц просрочки.

9.4. В случае нарушения Арендатором сроков, установленных абзацем вторым пункта 4.3, пунктом 4.4 Договора, Арендодатель вправе потребовать от Арендатора уплаты неустойки в размере 0,15% от просроченной суммы платежа за каждый день просрочки.

9.5. В случае нарушения сроков, установленных подпунктами 6.1.1, 6.2.1, 6.2.7 Договора, Сторона вправе потребовать от виновной Стороны уплаты неустойки в размере 0,05% от суммы платы за право на заключение Договора, указанной в пункте 4.2 Договора, за каждый день просрочки.

Арендодатель



Арендатор





9.6. За нарушение иных сроков, предусмотренных Договором, Сторона вправе потребовать от виновной Стороны уплаты неустойки в размере 0,01% от суммы платы за право на заключение Договора, указанной в пункте 4.2 Договора, за каждый день просрочки.

9.7. За использование Участка, Образованных участков не в соответствии с целями, указанными в пункте 1.2 Договора, Арендодатель вправе потребовать от Арендатора уплаты неустойки в размере 0,05% от суммы годовой арендной платы за Участок, Образованный участок, рассчитанной в порядке, установленном подпунктом 4.5.2 Договора, за каждый месяц такого использования.

9.8. За неисполнение обязанностей, предусмотренных подпунктом 6.2.13 Договора (в том числе воспрепятствование доступу Арендодателя (его представителя) на Участок, Образованный участок, непредставление документов и информации, необходимых для проведения проверок, невыполнение требований Арендодателя об устранении замечаний, касающихся обеспечения соблюдения установленных пунктом 1.2 Договора требований), Арендодатель вправе потребовать от Арендатора уплаты неустойки в размере 0,05% от суммы годовой арендной платы за Участок, Образованный участок, рассчитанной в порядке, установленном подпунктом 4.5.2 Договора, за каждый факт нарушения.

9.9. Уплата денежных средств, составляющих неустойку за неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора, осуществляется виновной Стороной другой Стороне на счет, указанный в статье 16 Договора.

9.10. Уплата неустойки не освобождает Стороны от надлежащего исполнения возложенных на них по Договору обязательств.

#### **Статья 10. Срок действия Договора**

10.1. Договор считается заключенным и вступает в силу с даты его государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

При этом в соответствии с пунктом 2 статьи 425 Гражданского кодекса Российской Федерации Стороны устанавливают, что условия настоящего Договора о приеме-передаче Участка, начислении арендных платежей за использование Участка и иные связанные с ними условия распространяются на отношения Сторон, возникшие до заключения Договора.

10.2. Договор действует до полного исполнения Сторонами обязательств, возложенных на них Договором. Об исполнении обязательств по Договору Арендатор письменно уведомляет Арендодателя с приложением подтверждающих документов, включая в обязательном порядке копии документов, предусмотренных подпунктом 6.2.23 Договора.

#### **Статья 11. Расторжение Договора**

11.1. Договор может быть расторгнут:

– по соглашению Сторон;

– по требованию одной из Сторон – в судебном порядке в случаях, установленных законодательством Российской Федерации и Договором.

11.2. При расторжении Договора Стороны обязаны определить судьбу имущества, расположенного на Участке, Образованных участках (при наличии такого имущества).

#### **Статья 12. Обстоятельства непреодолимой силы**

12.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору, если оно явилось следствием возникновения обстоятельств непреодолимой силы.

12.2. В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы Сторона, которая в результате наступления указанных обстоятельств не в состоянии исполнить обязательства, взятые на себя по Договору, должна в трехдневный срок сообщить об этих обстоятельствах другой Стороне в письменной форме.

12.3. С момента наступления обстоятельств непреодолимой силы действие Договора приостанавливается до момента, определяемого Сторонами.

Арендодатель

Арендатор



### Статья 13. Изменение условий и приостановление строительства.

#### Консервация объекта

13.1. Изменение условий Договора по соглашению Сторон не допускается, за исключением предусмотренных Договором случаев, а также когда изменение условий вызвано обстоятельствами непреодолимой силы, в том числе изменениями законодательства Российской Федерации и иных нормативных правовых актов, влияющих на исполнение Сторонами обязательств по Договору, а изменение условий договоров аренды Образованных участков – также за исключением случая, установленного абзацем первым пункта 5.5 Договора.

В таких случаях Стороны заключают соглашение, предусматривающее порядок и сроки исполнения соответствующих обязательств.

13.2. Стороны обязаны уведомлять друг друга об обстоятельствах, которые могут повлечь приостановление строительства и консервацию объекта, незамедлительно, но в любом случае не позднее пяти рабочих дней со дня, когда им стало известно об указанных обстоятельствах.

При наличии обстоятельств, определенно свидетельствующих о необходимости приостановления строительства и консервации объекта, Стороны обязуются согласовать порядок, сроки, общий объем и распределение между Сторонами расходов по консервации объекта и оформить согласованные условия консервации объекта дополнительным соглашением к Договору, договору аренды Образованного участка о приостановлении строительства и консервации объекта.

13.3. После осуществления консервации объекта Арендатор обязан:

– в случае строительства объекта на Образованном участке, находящемся у Арендатора на праве аренды, переуступить права по Договору в части объекта, подвергнувшегося консервации, или договору аренды Образованного участка либо осуществить государственную регистрацию права собственности на объект, подвергшийся консервации, как на объект незавершенного строительства и осуществить отчуждение объекта незавершенного строительства третьему лицу с обязательством завершения строительства в пределах сроков, установленных подпунктом 3.1.4 Договора;

– в случае строительства объекта на Образованном участке, находящемся у Арендатора на праве собственности, осуществить государственную регистрацию права собственности на объект, подвергнувшийся консервации, как на объект незавершенного строительства и осуществить отчуждение объекта незавершенного строительства третьему лицу с обязательством завершения строительства в пределах сроков, установленных подпунктом 3.1.4 Договора.

13.4. При осуществлении государственной регистрации права собственности на объект незавершенного строительства Арендатор в течение семи календарных дней со дня получения свидетельства о государственной регистрации права представляет Арендодателю копию указанного свидетельства и кадастрового паспорта на объект незавершенного строительства.

### Статья 14. Прочие условия

14.1. В случае изменения адреса или иных реквизитов Стороны обязаны уведомить об этом друг друга не позднее семи календарных дней со дня таких изменений.

14.2. Вопросы, не урегулированные Договором, разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

14.3. Все споры и разногласия, возникающие при исполнении Договора, решаются Сторонами путем переговоров.

14.4. В случае неурегулирования спорных вопросов в досудебном порядке, а также в случае отказа от проведения переговоров, неудовлетворения требований заинтересованной Стороны по существу спор передается на рассмотрение в суд по местонахождению Арендодателя.

14.5. Договор составлен и подписан в трех экземплярах, каждый из которых обладает одинаковой юридической силой, по одному для каждой из Сторон, один – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

### Статья 15. Приложения к Договору

Приложения:

1. Форма отчетности Арендатора по договору (приложение к Договору).
2. Копия протокола об итогах аукциона (неотъемлемая часть Договора).
3. Копия свидетельства о государственной регистрации права на Участок.
4. Копия кадастрового паспорта Участка.

Арендодатель

Арендатор



## Статья 16. Адреса и реквизиты Сторон

### Арендодатель:

Федеральный фонд содействия развитию жилищного строительства  
109074, г. Москва, Славянская пл., д. 4, стр. 1

Зарегистрирован Управлением Федеральной налоговой службы по г. Москве 28.08.2008 за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1087799030846, о чем выдано свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц серия 77 № 010956175.

ИНН/КПП 7709441907/770901001.

Расчетный счет: 40503810400020008040 в ОАО «Сбербанк России»,  
корреспондентский счет: 30101810400000000225 в ОПЕРУ Московского ГТУ Банка России,  
БИК 044525225.

### Арендатор:

Общество с ограниченной ответственностью «Жилищная инициатива»  
656031, Алтайский край, г. Барнаул, ул. Молодежная, д. 41

Зарегистрирован Администрацией Железнодорожного района города Барнаула Алтайского края  
06.04.1998 за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1022200911688

ИНН/КПП 2221030960/222101001

Расчетный счет: 40702810900000557501 в «СИБСОЦБАНК» ООО г. Барнаул  
корреспондентский счет: 3010181080000000745, БИК 040173745

От Арендодателя

От Арендатора

Первый заместитель  
генерального директора

Анисимов  
Андрей Александрович

Лейбман  
Борис Юрьевич





Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области  
 Номер регистрационного округа 54  
 Произведена государственная регистрация

сделка *Среще*  
 Дата регистрации *30.01.2014*  
 Номер регистрации 54-01/003/2014-538  
 Регистратор *Ветоминин*  
 (подпись) (Ф.И.О.)



Согласовано:

Главный бухгалтер-руководитель  
 Департамента бухгалтерского учета,  
 отчетности и налогообложения

*[Handwritten signature]*

Е.Н.Кузьмичев

Руководитель  
 Правового департамента

*[Handwritten signature]*

В.В. Кузнецова

Исполнитель:

Начальник отдела правового сопровождения  
 торгов Правового департамента

*[Handwritten signature]*

С.А. Бордунова

строительства от 19.01.2014 № 502-16

Форма отчетности

содержащего сведения в целях



Н.Кузьмичева

В. Кузнецова

Бордунова

для его комплексного освоения в целях жилищного строительства от 15.01.2014 № 93-16

Форма отчетности

Арендатора по Договору аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства от 15.01.2014 № 93-16

Раздел 1: «Подготовка документации по планировке территории»

№ п/п	Наименование работ	Номер и дата договора	Исполнитель (реквизиты, телефон)	Срок исполнения по договору	Фактический срок исполнения	Подтверждающие документы, предоставляемые в Фонд
1	Принятие уполномоченным органом решения о подготовке документации по планировке территории	-		-		Копия решения уполномоченного органа.
2	Разработка проекта планировки территории					Проект планировки территории.
3	Утверждение проекта планировки территории	-		-		Копия акта уполномоченного органа об утверждении проекта планировки территории.
4	Разработка проектов межевания территории					Копии проектов межевания территории.
5	Разработка градостроительных планов					Копии градостроительных планов земельных участков.



№ п/п	Наименование работ	Номер и дата договора	Исполнитель (реквизиты, телефон)	Срок исполнения по договору	Фактический срок исполнения	Подтверждающие документы, предоставляемые в Фонд
1	Заключение договора подряда на выполнение проектных и изыскательских работ, выдача Подрядчику задания на проектирование					Копии Договора подряда на выполнение проектных и изыскательских работ и задания на проектирование. <sup>1</sup>
2	Государственная экспертиза проектной документации и результатов инженерных изысканий					Копия положительного заключения государственной экспертизы. Проект - по запросу. <sup>2</sup>

<sup>1</sup> В случае разработки проектной документации собственными силами, документы не предоставляются.

<sup>2</sup> Проект предоставляется в объеме:

- а) пояснительная записка;
- б) схема планировочной организации земельного участка;
- в) проект организации строительства объекта капитального строительства.



освоения земельных участков Фонда «РЖС»»

№	Номера сметных расчетов и смет *	Наименование глав, объектов, работ и затрат	Общая сметная стоимость, с НДС в руб.	Стоимость выполненных работ, за отчетный период, с НДС в руб.	Доля стоимости выполненных за отчетный период, в общей сметной стоимости, проц.	Стоимость выполненных работ, с начала года, с НДС в руб.	Доля стоимости работ, выполненных за отчетный период, в общей сметной стоимости, проц.
		1. Подготовка территории строительства					
		2. Основные объекты строительства					
		<i>объект 1</i>					
		<i>объект 2</i>					
		...					
		<i>объект n</i>					
		3. Объекты подсобного и обслуживающего назначения					
		<i>объект 1</i>					
		<i>объект 2</i>					
		...					
		<i>объект t</i>					
		4. Объекты энергетического хозяйства					
		<i>объект 1</i>					
		<i>объект 2</i>					
		...					
		<i>объект k</i>					
		5. Объекты транспортного хозяйства и связи					
		<i>объект 1</i>					
		<i>объект 2</i>					
		...					
		<i>объект l</i>					



№	номер сметных расчетов и смет *	Наименование глав, объектов, работ и затрат	Общая сметная стоимость, с НДС в руб.	работ, выполненных за отчетный период, в руб.	работ, выполненных в отчетный период, в общей сметной стоимости, проц.	работ, выполненных в отчетный период, с начала года, с НДС в руб.	работ, выполненных за отчетный период, в общей сметной стоимости, проц.
		6. Наружные сети и сооружения водоснабжения, канализация, теплоснабжения и газоснабжения					
		сети и сооружения водоснабжения					
		сети и сооружения канализации					
		сети и сооружения газоснабжения					
		сети и сооружения теплоснабжения					
		7. Благоустройство и озеленение территории					
		8. Временные здания и сооружения					
		9. Прочие работы и затраты					
		10. Содержание дирекции (технического надзора) строящегося предприятия					
		11. Подготовка эксплуатационных кадров					
		12. Проектные и изыскательские работы, авторский надзор					
		Количество рабочих и инженерно-технических работников, одновременно работающих на строительных площадках объектов комплексного освоения (за отчетный период).					

В том числе рабочие строительных специальностей, инженерно-технические работники.

\* Сводно-сметный расчет по комплексному освоению земельных участков, сметные расчеты, локальные и объектные сметы представлять в Фонд «РЖС» по запросу.

По завершению строительства Арендатор представляет Арендодателю Акты приемки законченного строительства объектов (форма КС-11).



## ПРОТОКОЛ № А340-21/2013/2

### об итогах аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства

г. Москва

«23» декабря 2013 г.  
13 час. 00 мин.

**Организатор аукциона:** Федеральный фонд содействия развитию жилищного строительства (далее – Фонд «РЖС»).

**Место проведения аукциона:** г. Москва, Славянская площадь, д. 4, стр. 1, центральный подъезд, к. 321.

**Предмет аукциона:** право на заключение договора аренды земельного участка общей площадью 448 297 кв. м (кадастровый номер: 54:19:081301:1742), расположенного по адресу: Новосибирская область, Новосибирский район, Мичуринский сельсовет, установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир п. Элитный. Участок находится примерно в 2 км от ориентира по направлению на юго-запад. Почтовый адрес ориентира: обл. Новосибирская, р-н Новосибирский, МО Мичуринского сельсовета, для его комплексного освоения в целях жилищного строительства (далее соответственно – договор аренды, Участок).

#### **Характеристика Участка:**

Адрес (местоположение): Новосибирская область, Новосибирский район, Мичуринский сельсовет, установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир п. Элитный. Участок находится примерно в 2 км от ориентира по направлению на юго-запад. Почтовый адрес ориентира: обл. Новосибирская, р-н Новосибирский, МО Мичуринского сельсовета.

Кадастровый (или условный) номер: 54:19:081301:1742; площадь Участка: 448 297 кв. м; категория земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования: для комплексного освоения в целях жилищного строительства, в том числе малоэтажного экономического класса.

Границы Участка указаны в кадастровом паспорте земельного участка от 16.10.2013 № 54/201/13-311984, выданном федеральным государственным бюджетным учреждением «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии».



Согласно основному чертежу Генерального плана поселка Элитный Мичуринского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области, утвержденного решением Совета депутатов Мичуринского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области от 17.05.2007 № 2, территория Участка не входит в границы населенного пункта и функциональное зонирование на данную территорию не установлено.

Согласно карте градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки Мичуринского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области, утвержденных решением Совета депутатов Мичуринского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области от 26.12.2012 № 1, территория Участка расположена в границах зоны сельскохозяйственного использования.

В соответствии с постановлением Правительства Новосибирской области от 10.06.2013 № 260-п, территория Участка включена в границы поселка Элитный Мичуринского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области.

К особым условиям использования территории Участка относится необходимость при проектировании и строительстве учесть наличие охранных зон инженерных сетей, минимального расстояния по горизонтали от фундаментов зданий и сооружений до газопровода, размещение проектируемой улицы на территории Участка.

По территории Участка проходит магистральный газопровод, имеющий отдельный контур не входящий в состав Участка и крановая площадка подземного газопровода.

В юго-западной части Участка расположена крановая площадка подземного газопровода и контрольно-измерительный прибор.

В северо-западной части Участка расположена крановая площадка подземного газопровода, имеющая отдельный контур не входящий в границы Участка.

Вдоль западной границы, пересекая границы Участка, проходит линий электропередачи. Вдоль северной границы на Участке расположены металлические гаражи. В южной части участка проходит лесополоса.

Правообладатель Участка: Фонд «РЖС» (свидетельство о государственной регистрации права от 21.10.2013 54 АЕ 217908); ограничения (обременения) права: не зарегистрировано.



**Условия аукциона:**

Начальная цена права на заключение договора аренды составляет 2 360 000 (два миллиона триста шестьдесят тысяч) рублей, в том числе НДС 18%.

Величина повышения начальной цены (шаг аукциона): 100 000 (сто тысяч) рублей.

Арендная плата за Участок устанавливается в размере 39 (тридцать девять) рублей 74 копейки, в том числе НДС 18%, за 1 кв. м площади Участка в год и не подлежит изменению в течение всего срока аренды.

Цена выкупа за 1 кв. м общей площади земельного участка, предназначенного для жилищного и иного строительства, образованного из Участка в результате его раздела, определяется в следующем порядке: величина стоимости выкупа такого участка, составляющая 84 (восемьдесят четыре) копейки, НДС не облагается, за 1 кв. м общей площади земельного участка, увеличивается на величину арендной платы за 1 кв. м Участка, подлежащей выплате в течение срока аренды такого участка, в том числе НДС 18%, за вычетом арендной платы, оплаченной по договору аренды.

Срок договора аренды: 5 (пять) лет со дня подписания акта приема-передачи Участка.

Продолжительность периода выплаты арендных платежей в размере 50% от уровня рыночной арендной платы – 4 (четыре) квартала.

**Условия комплексного освоения Участка:**

1. Максимальный срок подготовки проекта планировки территории и проекта межевания территории в границах Участка: 1 (один) год со дня подписания акта приема-передачи Участка.

2. Максимальный срок выполнения работ по обустройству территории посредством строительства объектов инженерной инфраструктуры, подлежащих по окончании строительства безвозмездной передаче в муниципальную, государственную собственность или оформлению в частную собственность: 5 (пять) лет со дня подписания акта приема-передачи Участка.

Иные условия передачи определяются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3. Максимальный срок осуществления жилищного и иного строительства в соответствии с видом разрешенного использования Участка, предназначенного



для жилищного и иного строительства: 5 (пять) лет со дня подписания акта приема-передачи Участка.

4. Способ обеспечения обязательств по комплексному освоению Участка в целях жилищного строительства, в том числе по внесению арендной платы: банковская гарантия в размере годовой арендной платы за Участок на срок исполнения обязательств, предусмотренных пунктами 1-3 настоящего раздела протокола, увеличенный на 3 (три) месяца.

5. Подготовка документации по планировке территории, архитектурно-строительное проектирование и жилищное строительство должны быть осуществлены в соответствии с требованиями к параметрам и характеристикам планируемого развития территории в границах Участка, в том числе к плотности и параметрам застройки территории, характеристикам развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории, минимальному объему осуществления жилищного строительства, иным технико-экономическим показателям жилищного строительства, требованиями к используемым строительным материалам и строительным технологиям в части их энергоэффективности и экологичности, в том числе:

5.1. Строительство жилья, в том числе малоэтажного экономического класса.

5.2. Минимальный объем общей площади жилых помещений – 33 000 кв. м.

5.3. Доля жилых помещений экономического класса должна составлять не менее 75% от общей площади жилых помещений.

5.4. Жилищное и иное строительство на Участке осуществляется поэтапно, с установлением минимального объема ввода в эксплуатацию объектов жилого назначения по годам, начиная с третьего года аренды, нарастающим итогом, в том числе:

– в течение 3 (трех) лет аренды – общей площадью не менее 11 000 кв. м;

– в течение 4 (четырёх) лет аренды – общей площадью не менее 22 000 кв. м;

– до окончания 5 (пятого) лет аренды – общей площадью не менее 33 000 кв. м.

6. Перечень требований, предусмотренных пунктом 5 настоящего раздела протокола, определяется договором аренды.

С. Т.



7. Ограничения осуществления хозяйственной, предпринимательской и иной деятельности, владения, пользования и распоряжения Участком, иные ограничения, связанные с особым правовым режимом Участка, устанавливаются законодательством Российской Федерации. Соблюдение установленных ограничений возлагается на победителя аукциона.

8. Арендатор Участка имеет исключительное право приобрести в собственность или взять в аренду земельные участки, предназначенные для жилищного и иного строительства, образованные из Участка, переданного арендатору для комплексного освоения в целях жилищного строительства, за исключением случаев, указанных в договоре аренды.

Форма подачи предложений о цене – открытая.

Извещение о проведении аукциона опубликовано в номере «Российской газеты» от 21 ноября 2013 г. № 262 (6238) и размещено на сайте Фонда «РЖС» в сети Интернет ([www.fondrgs.ru](http://www.fondrgs.ru)).

В соответствии с протоколом приема заявок на участие в аукционе от 20 декабря 2013 г. № А340-21/2013/1 участниками аукциона признаны:

1. Общество с ограниченной ответственностью «Зеленый дом»;
2. Общество с ограниченной ответственностью «Компания «Сибирь-Развитие»;
3. Общество с ограниченной ответственностью «Жилищная инициатива».

В процессе регистрации участникам аукциона присвоены следующие номера:

№	Наименование участника	Номера карточек участников
1	Общество с ограниченной ответственностью «Зеленый дом»	1
2	Общество с ограниченной ответственностью «Компания «Сибирь-Развитие»	2
3	Общество с ограниченной ответственностью «Жилищная инициатива»	3



Аукцион проводила Аукционная комиссия Федерального фонда содействия развитию жилищного строительства (далее – Комиссия) в следующем составе:

**Анисимов Андрей Александрович** – председатель Комиссии, первый заместитель генерального директора, с правом голосования;

**Кузнецова Светлана Александровна** – член Комиссии, заместитель генерального директора, с правом голосования;

**Кузнецова Виктория Викторовна** – член Комиссии, руководитель Правового департамента, с правом голосования;

**Кузьмичева Елена Николаевна** – член Комиссии, главный бухгалтер – руководитель Департамента бухгалтерского учета, отчетности и налогообложения, с правом голосования;

**Лагунцов Алексей Евгеньевич** – член Комиссии, руководитель Департамента безопасности, с правом голосования;

**Бушуева Елена Анатольевна** – секретарь Комиссии, начальник Управления организации торгов, с правом голосования.

Комиссия сформирована в количестве 6 человек. Присутствуют в полном составе.

Заявки на участие в аукционе и прилагаемые к ним документы хранятся в деле аукциона, регистрационный номер торгов А340-21/2013.

Председатель Комиссии объявил о начале аукциона, составе Комиссии, а также довел до сведения участников аукциона информацию о том, что в зале осуществляется аудио и видеозапись.

Аукционистом оглашены порядок проведения аукциона, предмет аукциона, начальная цена права на заключение договора аренды Участка, величина повышения начальной цены («шаг аукциона»).

№ п/п	Цена, объявленная аукционистом (рублей)	Номера карточек участников, подтверждающих названную цену
1	2 360 000	3
2	2 460 000	2
3	2 560 000	1
4	2 660 000	3

О. Жу



5	2 760 000	2
6	2 860 000	1
7	2 960 000	3
8	3 060 000	1
9	3 160 000	3
10	3 260 000	1
11	3 360 000	3
12	3 460 000	-

Победителем аукциона признан участник – Общество с ограниченной ответственностью «Жилищная инициатива» (адрес (место нахождения): 656031, Алтайский край, г. Барнаул, ул. Молодежная, д.41, ОГРН 1022200911688, ИНН 2221030960, КПП 222101001, дата регистрации юридического лица: 06.04.1998), карточка № 3, предложивший наибольшую цену за право на заключение договора аренды Участка в размере 3 360 000 (три миллиона триста шестьдесят тысяч) рублей, в том числе НДС 18%.

Протокол об итогах аукциона является документом, удостоверяющим право победителя на заключение договора аренды.

Организатор аукциона обеспечивает подписание с победителем аукциона договора аренды и передачу победителю аукциона Участка по акту приема-передачи не ранее чем через 10 (десять) дней со дня размещения извещения об итогах аукциона на сайте Фонда «РЖС» и не позднее чем через 20 (двадцать) дней после дня проведения аукциона при условии поступления на счет Фонда «РЖС» денежных средств, составляющих цену права на заключение договора аренды, в размере, определенном протоколом об итогах аукциона.

Организатор аукциона в день подписания протокола об итогах аукциона вручает или направляет победителю аукциона (его представителю) проекты договора аренды и акта приема-передачи для их подписания и представления в Фонд «РЖС».

Победитель аукциона представляет в Фонд «РЖС» подписанные со своей стороны договор аренды и акт приема-передачи, а также документы, необходимые для государственной регистрации договора аренды не позднее 10 (десяти) дней со дня подписания протокола об итогах аукциона.

С. Д.



Уплата цены права на заключение договора аренды производится победителем аукциона не позднее 10 (десяти) дней со дня подписания протокола об итогах аукциона по следующим реквизитам: расчетный счет: 40503810400020008040 в ОАО «Сбербанк России», корреспондентский счет: 30101810400000000225 в ОПЕРУ Московского ГТУ Банка России, БИК 044525225, ИНН 7709441907, КПП 770901001. Задаток, внесенный победителем аукциона, засчитывается в уплату цены права на заключение договора аренды.

Если победитель аукциона отказался или уклонился от подписания протокола об итогах аукциона или заключения договора аренды, то победитель утрачивает право на заключение договора аренды, внесенный им задаток удерживается, а организатор аукциона направляет сведения о нем в реестр недобросовестных застройщиков, предусмотренный статьей 16.8 Федерального закона от 24.07.2008 № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства», либо организатор аукциона в отношении победителя обращается в суд с требованием о понуждении к заключению договора аренды, возмещении убытков, иными требованиями, предусмотренными гражданским законодательством.

**Подписи:**

Председатель Комиссии:

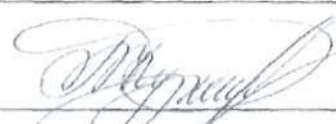


А.А.Анисимов

Члены Комиссии:




С.А.Кузнецова



В.В.Кузнецова



Е.Н.Кузьмичева



А.Е.Лагунцов

Секретарь Комиссии:



Е.А.Бушуева



Аукционист:



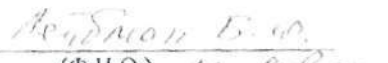
Е.А.Бушуева

Все участники аукциона претензий по ходу и процедуре проведения аукциона не имеют. С протоколом об итогах аукциона ознакомлены:

Победитель аукциона:

ООО «Жилищная инициатива»

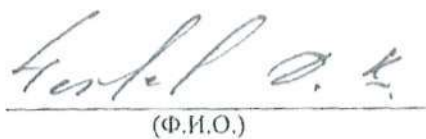
  
(подпись)

  
(Ф.И.О.) по доверенности

Участники аукциона:

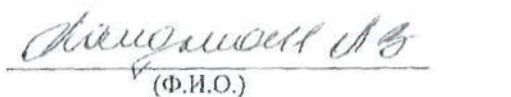
ООО «Компания «Сибирь-Развитие»

  
(подпись)

  
(Ф.И.О.)

ООО «Зеленый дом»

  
(подпись)

  
(Ф.И.О.)  
по доверенности





# СВИДЕТЕЛЬСТВО

## О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области

Повторное, взамен свидетельства №217908 серия 54АЕ от 21.10.2013 г.

Дата выдачи: 05.12.2013 г.

**Документы-основания:**

Распоряжение Федерального агентства по управлению государственным имуществом (РОСИМУЩЕСТВО) "О передаче в собственность Федерального фонда содействия развитию жилищного строительства недвижимого имущества в качестве имущественного взноса Российской Федерации" №12-р. от 17.01.2013 г.

**Субъект (субъекты) права:**

Федеральный фонд содействия развитию жилищного строительства (Фонд "РЖС"). ИНН 7709441907. ОГРН 1087799030846. КПП 770901001. Дата регистрации: 28.08.2008 г., наименование органа регистрации: Управление Федеральной налоговой службы по г. Москве. Адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: г. Москва, пл. Славянская, дом 4, корпус 1.

**Вид права:** собственность

**Объект права:**

Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов - для комплексного освоения в целях жилищного строительства, в том числе строительства малоэтажного жилья экономического класса. Площадь: 448297 кв.м.

Адрес (местоположение):

Новосибирская область, Новосибирский район, Мичуринский сельсовет, установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир п. Элитный. Участок находится примерно в 2 км от ориентира по направлению на юго-запад. Почтовый адрес ориентира: обл. Новосибирская, р-н Новосибирский, МО Мичуринского сельсовета

**Кадастровый (или условный) номер:**

54:19:081301:1742

**Существующие ограничения (обременения) права:** не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 21.10.2013 г. сделана запись регистрации № 54-54-01/499/2013/550

Государственный регистратор:

/ Усова Н. А. /

54 АЕ 262607





Федеральное государственное бюджетное учреждение «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии»

(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"16" октября 2013 г. № 54/201/13-311984

1	Кадастровый номер: 54:19:081301:1742	2	Лист № 1	3	Всего листов: 2
4	Номер кадастрового квартала: 54:19:081301				
5	Общие сведения				
5	Предельные номера: 54:19:081301:1605				
7	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 14.10.2013				
8	Местоположение: Новосибирская область, Новосибирский район, Мичуринский сельсовет, установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир п. Элитный. Участок находится примерно в 2 км от ориентира по направлению на юго-запад. Почтовый адрес ориентира: обл.Новосибирская, р-н Новосибирский, МО Мичуринского сельсовета				
9	Категория земель: Земли населенных пунктов				
10	Разрешенное использование: для комплексного освоения в целях жилищного строительства, в том числе строительства малоэтажного жилья экономического класса				
11	Площадь: 448297+-234 кв. м				
12	Кадастровая стоимость (руб.): 25014972.6				
13	Сведения о правах: —				
14	Особые отметки: —				
15	Сведения о природных объектах: —				
16	16.1	Номера образованных участков: 54:19:081301:1742, 54:19:081301:1743, 54:19:081301:1744			
	16.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела: —			
	16.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: 54:19:081301:1605			
	16.4	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): Сведения о временных участках, имеющих временный характер. Дата истечения срока действия временного характера - 15.10.2015.			



ФИЛИАЛ ФГУ «ФКП РОСРЕЕСТРА»  
по Новосибирск  
Ижевск 2 - КАТЕГОРИИ  
Е.В. БЕЛОВА  
(инициалы, фамилия)

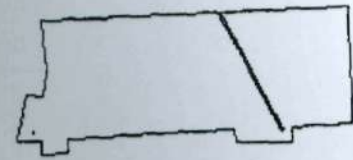
(наименование должности)

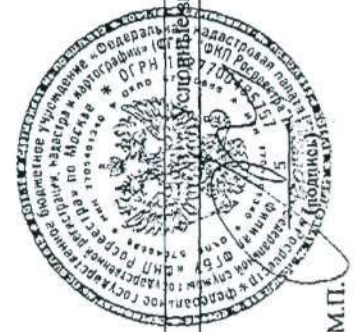


КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"16" октября 2013 г. № 54/201/13-311984

КП.2

1	Кадастровый номер: 54:19:081301:1742 План (чертеж, схема) земельного участка	2	Лист № 2	3	Всего листов: 2
					
5	Масштаб 1:25000				



Филиал ФГУП Росреестр  
по Москве  
Инженер 2-категории  
Е.В.Беняева

(наименование должности)

М.П.



Прошито и скреплено печатями  
28 (двадцать восемь) листов

Первый заместитель  
генерального директора  
Фонда «РКС»



Общества с ограниченной  
ответственностью  
«Жилищная инициатива»

Прошито, л.	38
Ф.И.О.	Слепков
Должность	1-й зам.
Подпись	[Handwritten Signature]

