

ДОГОВОР № 23-76

аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях строительства в минимально требуемом объеме жилья экономического класса и иного жилищного строительства

г. Москва

«09» ~~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 «Проград», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице генерального директора Мордовина Евгения Викторовича, действующего на основании Устава, с другой стороны (далее совместно – Стороны), в соответствии с протоколом об итогах аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях строительства в минимально требуемом объеме жилья экономического класса и иного жилищного строительства от 25.06.2014 № А398-21/2014/2 (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 50 000 кв. м (кадастровый номер 42:24:0201013:4189), категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: многоквартирные жилые дома, общежития для преподавательского состава, расположенного по адресу: Кемеровская область, г. Кемерово, ул. Марковцева, д. 5 (далее – Участок), принадлежащий Арендодателю на праве собственности, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от 09.10.2013 42 АД 588572, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кемеровской области (копия прилагается).

Сведения об Участке указаны в кадастровом паспорте земельного участка от 08.10.2013 № 4200/001/13-430085, выданном филиалом федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Кемеровской области (копия прилагается).

1.2. Участок предоставляется Арендатору для осуществления его комплексного освоения в целях строительства в минимально требуемом объеме жилых помещений, технико-экономические показатели и параметры которых соответствуют условиям отнесения этих жилых помещений к жилью экономического класса, установленным приказом Минрегиона России от 28 июня 2010 г. № 303 (далее – жилье экономического класса), и иного 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 обеспечение ее утверждения 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 строительства на Образованных участках в минимально требуемом объеме, предусмотренном подпунктами 1.3.2, 1.3.3 Договора, жилья экономического класса в соответствии с параметрами разрешенного строительства, указанными в извещении о проведении аукциона, и подлежащего передаче и/или продаже в порядке и в сроки, предусмотренные статьей 5 Договора;

Арендодатель



Арендатор



– осуществление строительства на Образованных участках не указанных в абзаце 5 настоящего пункта объектов жилищного строительства и других объектов недвижимого имущества, предусмотренных документацией по планировке территории в соответствии с видами разрешенного использования Образованных участков.

1.3. 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, включая минимальный объем жилья экономического класса, иные технико-экономические 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:

1.3.1. Строительство жилья, в том числе экономического класса.

1.3.2. Минимальный объем общей площади жилых помещений – 45 000 кв. м, в том числе 3 790 кв. м, которые должны быть построены на земельном участке, соответствовать условиям отнесения к жилью экономического класса в целях обеспечения таким жильем определенных Правительством Российской Федерации в соответствии с требованиями статьи 16⁶⁻¹ Федерального закона от 24.07.2008 № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства» (далее – Федеральный закон) отдельных категорий граждан.

1.3.3. Минимальное общее количество жилых помещений, которые должны быть построены на земельном участке, соответствовать условиям отнесения к жилью экономического класса и продажа или передача которых должна осуществляться победителем аукциона по цене, не превышающей цену, указанную в протоколе об итогах аукциона, по договорам купли-продажи жилья экономического класса или договорам участия в долевом строительстве жилья экономического класса гражданам, включенным в список граждан, утвержденный в соответствии с частью 20 статьи 16⁶⁻¹ Федерального закона, составляет 95 квартир в многоквартирных жилых домах, в том числе 47 однокомнатных, 26 двухкомнатных, 16 трехкомнатных, 6 четырехкомнатных.

1.3.4. Параметры жилых помещений экономического класса должны удовлетворять следующим условиям:

1.3.4.1. Высота жилых помещений (от пола до потолка) – не менее 2,7 м.

1.3.4.2. 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

1.3.4.3. 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.

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

1.3.4.4.1. Внутренняя отделка жилых помещений многоквартирных жилых домов:

Жилые комнаты, коридоры, холлы:

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

Арендодатель _____

Арендатор _____

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.

1.3.4.4.2. 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.

1.3.4.4.3. 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.

1.3.4.4.4. 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 пожарных подразделений и средства спасения людей в соответствии с требованиями нормативных документов в сфере градостроительной деятельности.

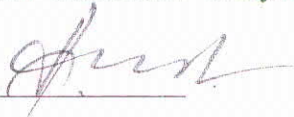
1.3.4.4.5. Строительные и отделочные материалы, а также материалы, используемые в строительстве, должны быть разрешены к применению органами и учреждениями государственной санитарно-эпидемиологической службы.

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

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

1.3.5. Размещение объектов общеобразовательного назначения (школ, детских дошкольных учреждений), а также учреждений и предприятий обслуживания в соответствии с нормами обеспеченности объектами обслуживания населения, установленными местными нормативами

Арендодатель



Арендатор



градостроительного проектирования на территории города Кемерово, утвержденными постановлением Кемеровского городского Совета народных депутатов четвертого созыва от 16.08.2007 № 165.

1.3.6. Требуемое количество машино-мест для организованного хранения легкового автотранспорта в соответствии с требованиями, установленными местными нормативами градостроительного проектирования на территории города Кемерово, утвержденными постановлением Кемеровского городского Совета народных депутатов четвертого созыва от 16.08.2007 № 165.

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

1.3.8. Размещение велосипедных дорожек.

1.3.9. Организацию ландшафтного озеленения.

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

1.3.11. 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 «Об утверждении перечня 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».

1.3.12. 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);

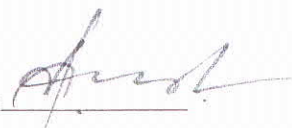
- оборудование электродвигателями для вентиляторов приточных и вытяжных систем, перемещения воды во внутридомовых системах отопления, горячего и холодного водоснабжения и систем кондиционирования с классом энергетической эффективности не ниже первых двух (в случае если классы установлены);

- 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 (воздухопропускные 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;

Арендодатель



Арендатор



– 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.

1.3.13. 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».

1.3.14. 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.

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

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

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

1.3.15.3. 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.

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

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

1.3.15.6. 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).

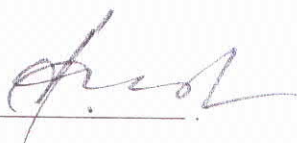
1.3.15.7. Устройство межэтажных стояков (с выходом на технический этаж), выполняемых из двух металлических (пластиковых) труб диаметром не менее 50 мм, в жилых подъездах дома.

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

1.3.15.9. 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.

Арендодатель



Арендатор



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.

В случае, если в период действия Договора будут установлены иные условия отнесения жилых помещений к жилью экономического класса, Арендатор обеспечивает осуществление архитектурно-строительного проектирования и строительства жилья экономического класса в соответствии с условиями, указанными в Договоре.

1.4. 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 земельного участка.

Статья 2. Срок аренды

2.1. Срок аренды Участка по Договору: 4 (четыре) года.

Начало срока аренды исчисляется в соответствии с подпунктом 7.1.1 Договора с даты подписания Сторонами акта приема-передачи Участка.

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 уполномоченным органом 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 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 строительства на Образованных участках в минимально требуемом объеме жилья экономического класса в соответствии с параметрами, указанными в извещении о проведении аукциона и подпунктах 1.3.2, 1.3.3 Договора в течение 3 (трех) лет аренды Участка.

3.1.5. Обеспечение строительства на Образованных участках иных объектов жилищного строительства, не указанных в подпункте 3.1.4 Договора, поэтапно с установлением минимального объема ввода в эксплуатацию объектов жилого назначения по годам начиная с третьего года аренды Участка нарастающим итогом, в том числе:

– в течение 3 (трех) лет аренды – общей площадью не менее 22 500 кв. м;

– до окончания 4-го (четвертого) года аренды – общей площадью не менее 45 000 кв. м.

Обеспечение строительства других объектов недвижимого имущества, предусмотренных документацией по планировке территории – в пределах максимального срока осуществления жилищного и иного строительства, установленного протоколом об итогах аукциона.

Арендатор осуществляет подготовку проектной документации применительно к объектам капитального строительства, планируемыми 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

Арендодатель



Арендатор



минимальные объемы ежегодного ввода в эксплуатацию жилья экономического класса, иных объектов жилищного строительства и других объектов недвижимого имущества. После утверждения в установленном порядке проектной документации применительно к очередному этапу строительства Арендатор представляет Арендодателю сведения о количестве и общей площади жилья экономического класса, включенного в состав данного этапа строительства, с учетом требований, предусмотренных подпунктами 1.3.2, 1.3.3, 3.1.4 Договора, а также информацию, предусмотренную подпунктами 6.6.1, 6.6.3 Договора.

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 7.1.7 Договора, при этом срок, установленный абзацем шестым 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 Участка, Образованных участков к новым правообладателям переходят обязанности по выполнению условий комплексного освоения Участка, предусмотренных пунктами 3.1.1-3.1.5 Договора, в том числе по соблюдению сроков и требований к минимальному объему строительства жилья экономического класса, осуществления иного жилищного и другого строительства на Образованных участках в соответствии с видами разрешенного использования Образованных участков и параметрами, указанными в извещении о проведении аукциона, выполнению работ по обустройству территории, а также по продаже и передаче жилья экономического класса в порядке и в сроки, предусмотренные статьей 5 Договора. Оборот Участка, Образованных участков допускается с согласия Арендодателя. При частичной передаче новым правообладателям прав и обязанностей по Договору должны быть определены сроки и требования к минимальному объему строительства жилья экономического класса, иному жилищному строительству применительно к Образованным участкам, в отношении которых передаются права и обязанностей по Договору.

Статья 4. Платежи по Договору

4.1. Размер арендной платы за Участок составляет 6 (шесть) рублей 50 копеек, в том числе НДС 18 %, за 1 кв. м площади Участка в год.

4.2. Перечисленный Арендатором задаток для участия в аукционе на право заключения Договора засчитывается в счет арендной платы. Размер суммы задатка, внесенного Арендатором, составляет 325 000 (триста двадцать пять тысяч) рублей.

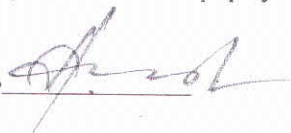
4.3. Подлежащая оплате сумма арендной платы за использование Участка начисляется с даты передачи Участка Арендатору по акту приема-передачи Участка и оплачивается Арендатором в безналичной форме ежеквартально, не позднее 10-го числа первого месяца каждого полного оплачиваемого календарного квартала (далее 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 17 Договора.

4.4. Размер ежеквартального арендного платежа за пользование Участком, Образованными участками определяется по формуле:

Арендодатель



Арендатор



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

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.

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

4.6. 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. Аренда Образованных участков

5.1. После осуществления кадастровых работ на основании утвержденного надлежащим образом проекта планировки территории в границах Участка и проведения государственного кадастрового учета образуемых земельных участков, предназначенных для жилищного и иного строительства в соответствии с видами разрешенного использования, в границах Участка Арендатор вправе приобрести Образованные участки на праве аренды.

5.2. Арендатор в день получения кадастровых паспортов Образованных участков направляет в адрес Арендодателя, указанный в статье 17 Договора, письменное обращение о желании использовать Образованные участки на условиях аренды.

Письменное обращение Арендатора 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 - 3.1.5 Договора.

5.3. На основании обращения Арендатора, предусмотренного пунктом 5.2 Договора, Стороны обеспечивают внесение соответствующих изменений в Договор путем заключения дополнительного соглашения к нему. При этом в полном объеме сохраняются обязанности Арендатора по выполнению требований к комплексному освоению Участка, предусмотренных Договором, в том числе статьями 1, 3, 6, 7, 8, 10 Договора.

После утверждения Арендатором проектной документации применительно к очередному этапу строительства Арендатор направляет обращение Арендодателю о внесении изменений в Договор с указанием состава объектов капитального строительства и срока ввода объектов капитального строительства применительно к Образованным участкам, определяемого с учетом требований подпунктов 3.1.3 - 3.1.5 Договора.

5.4. Арендатор 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» представляет в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, документы на государственную регистрацию дополнительного соглашения к Договору.

Статья 6. Порядок продажи и передачи жилья экономического класса

6.1. Арендатор обязуется продать или передать указанное в подпункте 1.3.3 Договора минимальное общее количество жилых помещений, построенных или строящихся на Образованных участках и соответствующих условиям отнесения к жилью экономического класса, указанным в пункте 1.3 Договора, гражданам, включенным в список граждан, утвержденный в соответствии с частью 20 статьи 16.6-1 Федерального закона, в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством Российской Федерации и настоящей статьей.

6.2. Граждане, включенные в списки граждан, имеющих право на приобретение жилья экономического класса, построенного или строящегося на Участке, и согласившихся приобрести жилье экономического класса на условиях, установленных протоколом об итогах аукциона, утвержденные в соответствии с частью 20 статьи 16.6-1 Федерального закона, вправе обратиться к Арендатору для заключения договоров, а Арендатор обязан заключить с ними договоры в сроки и в порядке, предусмотренные частью 34 статьи 16.6, статьей 16.6-1 Федерального закона.

6.3. Максимальная цена договора купли-продажи жилья экономического класса или договора участия в долевом строительстве жилья экономического класса в расчете на один

Арендодатель



Арендатор



квадратный метр общей площади жилого помещения в целях продажи или передачи такого жилья по данным договорам гражданам, включенным в списки граждан, имеющих право на приобретение жилья экономического класса, построенного или строящегося на Участке, и согласившихся приобрести жилье экономического класса на условиях, установленных протоколом об итогах аукциона, указана в протоколе об итогах аукциона и составляет 16 635 (шестнадцать тысяч шестьсот тридцать пять) рублей за 1 кв. м общей площади жилого помещения.

6.4. В договоре купли-продажи жилья экономического класса или договоре участия в долевом строительстве жилья экономического класса, заключенных с гражданином, включенным в списки граждан, имеющих право на приобретение жилья экономического класса, построенного или строящегося на Участке, и согласившихся приобрести жилье экономического класса на условиях, установленных протоколом об итогах аукциона, указываются:

1) сведения о том, что жилое помещение, подлежащее передаче такому гражданину, соответствует условиям отнесения к жилью экономического класса и построено в соответствии с Договором;

2) цена договора купли-продажи жилья экономического класса или цена договора участия в долевом строительстве жилья экономического класса в расчете на один квадратный метр общей площади жилого помещения, которые не могут превышать цену, указанную в протоколе об итогах аукциона.

Обязательным приложением к договору купли-продажи жилья экономического класса или договору участия в долевом строительстве жилья экономического класса, заключенным с гражданином, включенным в списки граждан, имеющих право на приобретение жилья экономического класса, построенного или строящегося на Участке, и согласившихся приобрести жилье экономического класса на условиях, установленных протоколом об итогах аукциона, либо в случае, предусмотренном пунктом 6.5 Договора, иным лицом, является протокол об итогах аукциона.

6.5. В случае если граждане, включенные в списки граждан, имеющих право на приобретение жилья экономического класса, построенного или строящегося на Участке, и согласившихся приобрести жилье экономического класса на условиях, установленных протоколом об итогах аукциона, не воспользуются правом на приобретение жилья экономического класса, Арендатор вправе по истечении срока, предусмотренного пунктом 6.2 Договора, продать жилье экономического класса любому лицу без ограничения его цены, указанной в протоколе об итогах аукциона.

6.6. Арендатор обязан предоставлять Арендодателю для размещения на официальном сайте Арендодателя следующие сведения (с приложением подтверждающих документов):

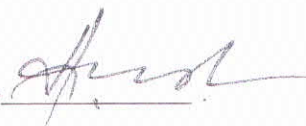
6.6.1. Информацию о готовности заключить договоры участия в долевом строительстве жилья экономического класса с гражданами, включенными в список граждан, имеющих право на приобретение жилья экономического класса, построенного или строящегося на Участке, и согласившихся приобрести жилье экономического класса на условиях, установленных протоколом об итогах аукциона, по цене, не превышающей цены, указанной в протоколе об итогах аукциона.

6.6.2. Информацию о вводе в эксплуатацию многоквартирных домов, жилых домов и о готовности заключить договоры купли-продажи жилья экономического класса с гражданами, включенными в список граждан, имеющих право на приобретение жилья экономического класса, построенного или строящегося на Участке, и согласившихся приобрести жилье экономического класса на условиях, установленных протоколом об итогах аукциона, по цене, не превышающей цены, указанной в протоколе об итогах аукциона.

6.6.3. Проекты договоров купли-продажи жилья экономического класса и (или) договоров участия в долевом строительстве жилья экономического класса, подлежащих заключению с гражданами, включенными в список граждан, имеющих право на приобретение жилья экономического класса, построенного или строящегося на Участке, и согласившихся приобрести жилье экономического класса на условиях, установленных протоколом об итогах аукциона, а также сведения о количестве и об общей площади жилья экономического класса, являющегося предметом таких договоров, о цене таких договоров.

6.6.4. Информацию об общем количестве договоров купли-продажи жилья экономического класса и (или) договоров участия в долевом строительстве жилья экономического класса, заключенных в рамках исполнения обязательств по Договору с гражданами, включенными в список граждан, имеющих право на приобретение жилья экономического класса, построенного

Арендодатель



Арендатор



или строящегося на Участке, и согласившихся приобрести жилье экономического класса на условиях, установленных протоколом об итогах аукциона.

Статья 7. Права и обязанности Сторон

7.1. Арендодатель обязуется:

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

7.1.2. 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 7.2.4.1, 7.2.4.2 Договора, принять решение о разделе Участка и передать Арендатору копию такого решения либо при наличии замечаний направить их Арендатору.

7.1.3. 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 дополнительное соглашение к Договору, предусматривающее передачу Образованных участков в аренду Арендатору.

7.1.4. Выдать Арендатору доверенность на представление интересов Арендодателя при осуществлении государственной регистрации права собственности Арендодателя на Образованные участки, дополнительных соглашений к Договору, 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.

7.1.5. Обеспечить государственную регистрацию Договора в течение 45 дней со дня представления Арендатором документов в соответствии с подпунктом 7.2.21 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 исполнения обязательства продляется на срок приостановления.

7.1.6. 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.

7.1.7. 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 7.2.10 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.

7.2. Арендатор обязуется:

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

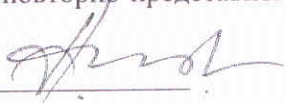
7.2.2. Использовать Участок в соответствии с целями, указанными в пункте 1.2 Договора.

7.2.3. Уплачивать арендные платежи по Договору в сроки, указанные в пункте 4.3 Договора. Представлять Арендодателю копии платежных документов, подтверждающих перечисление сумм платежей, указанных в абзаце первом настоящего подпункта, в течение пяти календарных дней после осуществления платежа.

7.2.4. Осуществить подготовку 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:

7.2.4.1. Обеспечить подготовку 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

Арендодатель



Арендатор



разделе Участка, при этом сроки, установленные в подпункте 3.1.1 Договора, изменению не подлежат.

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

7.2.5. 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.

7.2.6. Осуществить государственную регистрацию права собственности Арендодателя на Образованные участки, дополнительных соглашений к Договору, 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 7.1.4 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 продляется на срок такого приостановления.

7.2.7. В день получения кадастровых паспортов Образованных участков направить Арендодателю письменное обращение о заключении дополнительного соглашения к Договору с учетом положений статьи 5 Договора.

7.2.8. 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.

7.2.9. 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.

7.2.10. Осуществить проектирование и строительство жилья экономического класса, иных объектов жилищного строительства, других объектов недвижимого имущества, предусмотренных документацией по планировке территории, на Образованных участках в соответствии с требованиями законодательства о градостроительной деятельности, технических регламентов, иных нормативно-технических документов, действующих на территории Российской Федерации, а также в соответствии с параметрами, указанными в извещении о проведении аукциона и пунктах 1.2, 1.3 Договора, в сроки, указанные в подпунктах 3.1.4, 3.1.5 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 7.1.7 Договора.

7.2.11. 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.

7.2.12. 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.

Арендодатель



Арендатор



7.2.13. 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.

Предоставлять Арендодателю (его представителям) возможность беспрепятственно проводить проверки соблюдения Арендатором при подготовке задания на проектирование и при осуществлении архитектурно-строительного проектирования установленных пунктом 1.3 Договора требований, а также соответствия строительства объектов жилого и иного назначения на Образованных участках разработанной проектной документации в части соблюдения установленных пунктом 1.3 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 1.3 Договора требованиям.

Участвовать в проводимых Арендодателем проверках соответствия выполнения работ и применяемых строительных материалов, а также результатов таких работ установленным пунктом 1.3 Договора требованиям.

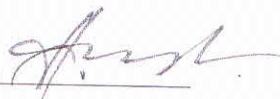
7.2.14. Извещать Арендодателя и соответствующие органы государственной власти и местного самоуправления о возникновении аварийной ситуации, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) Участку, Образованным участкам, камерам видеонаблюдения Арендодателя и необходимому для их установки оборудованию, 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.

7.2.15. 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, включая сведения, предусмотренные пунктом 6.6 Договора, 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 1.3 Договора.

7.2.16. 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.

Арендодатель



Арендатор



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.

7.2.17. Заключить в установленном порядке с организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, договоры о подключении объектов, строительство которых осуществлено в соответствии с подпунктом 7.2.8 Договора, к сетям инженерно-технического обеспечения, а также осуществить подключение объектов жилищного и иного строительства, предусмотренных подпунктом 7.2.10 Договора, к указанным объектам инженерной инфраструктуры.

7.2.18. Продать или в случае заключения 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) договора участия в долевом строительстве построить и передать гражданам, которые включены в список граждан, имеющих право на приобретение жилья экономического класса, построенного или строящегося на Участке, и согласившихся приобрести жилье экономического класса на условиях, установленных протоколом об итогах аукциона, минимально требуемый объем жилых помещений, соответствующих условиям отнесения к жилью экономического класса, в порядке и в сроки, предусмотренные частью 34 статьи 16.6, статьей 16.6-1 Федерального закона и подпунктами 1.3.3, 3.1.4, статьей 6 Договора.

7.2.19. 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 Образованные участки 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.

7.2.20. В случае получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, расположенного на Образованных участках, находящихся 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.

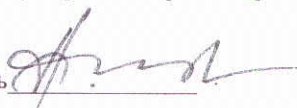
В случае получения разрешения на ввод в эксплуатацию индивидуальных жилых домов, жилых домов блокированной застройки, расположенных на Образованных участках, находящихся у Арендатора на праве аренды, сообщать Арендодателю:

– 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.

7.2.21. 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

Арендодатель



Арендатор



регистрацию права собственности соответствующих документов не позднее чем за четырнадцать календарных дней до планируемого дня указанной подачи.

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

7.2.23. 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.

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

7.2.25. 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 1.3 Договора требований, учесть данные замечания и повторно представить Арендодателю доработанную и утвержденную в установленном порядке проектную документацию.

7.3. Арендодатель вправе:

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

7.3.2. 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;

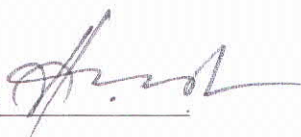
- невнесения Арендатором арендных платежей более двух раз подряд по истечении установленного срока платежа;

- нарушения сроков и требований к минимальному объему строительства, в том числе к минимально требуемому объему жилья экономического класса, предусмотренных пунктом 1.3, подпунктами 3.1.4, 3.1.5 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 1.3 Договора требований, а также неоднократного (два и более раз) неустранения выявленных недостатков (несоответствий указанным требованиям);

Арендодатель



Арендатор



– неиспользования Арендатором Образованных участков 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 подпунктами 3.1.4, 3.1.5 Договора;

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

– неисполнения Арендатором обязанности по продаже и/или передаче минимально требуемого объема жилья экономического класса в соответствии со статьей 6 Договора.

7.3.3. Оказывать Арендатору содействие при осуществлении им государственной регистрации права собственности Арендодателя на Образованные участки, дополнительных соглашений к Договору, 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.

7.3.4. Проводить проверки соответствия выполнения работ и применяемых строительных материалов, а также результатов таких работ установленным пунктом 1.3 Договора требованиям в отсутствие Арендатора в случае, если Арендатор был уведомлен о проведении проверки и не обеспечил присутствие своего уполномоченного представителя.

7.4. Арендатор вправе:

7.4.1. С согласия Арендодателя передать права и обязанности по Договору третьему лицу.

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

– 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 1.3 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, окажется в состоянии, непригодном для его использования в соответствии с пунктом 1.3 Договора.

7.4.3. 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 1.3 Договора требованиям, знакомиться с результатами проверок.

Статья 8. Способы обеспечения исполнения обязательств Арендатора

8.1. 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, по уплате арендных платежей за Участок, а также обязательства продать или в соответствии с договором участия в долевом строительстве жилья экономического класса построить и передать минимально требуемый объем жилья экономического класса гражданам, включенным в списки граждан, имеющих право на приобретение жилья экономического класса, построенного или строящегося на Участке, и согласившихся приобрести жилье экономического класса на условиях, установленных протоколом об итогах аукциона (пункты 1.2, 1.3, статьи 2, 4, 6 Договора). Размер гарантийной суммы должен быть не менее 325 000 (триста двадцать пять тысяч) рублей.

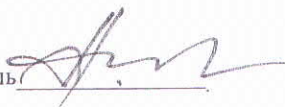
Днем предоставления Арендатором банковской гарантии является день ее получения Арендодателем.

8.2. Безотзывная банковская гарантия принимается Арендодателем в качестве обеспечения исполнения обязательств, указанных в пункте 8.1 Договора, при условии ее соответствия требованиям действующего законодательства Российской Федерации, соответствия срока ее действия сроку действия обязательств, указанных в пункте 8.1 Договора, увеличенному на три месяца, а также при условии наличия в ней:


8.2.1. Указания на сумму, в пределах которой банк гарантирует исполнение обязательств по Договору и которая не может быть меньше суммы, определяемой в соответствии с пунктом 8.1 Договора.

8.2.2. Ссылки на Договор, включая указание на Стороны, предмет, основание заключения,

Арендодатель



Арендатор



указанное в преамбуле Договора.

8.2.3. Указание на согласие банка с тем, что изменения и дополнения, внесенные в Договор, не освобождают его от обязательств по соответствующей безотзывной банковской гарантии.

8.3. Арендатор вправе обеспечить исполнение обязательств, указанных в пункте 8.1 Договора, последовательными безотзывными банковскими гарантиями в течение срока действия Договора.

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.

8.4. 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 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.

8.5. Если безотзывная банковская гарантия прекращена в связи с совершением Арендатором сделки, влекущей передачу прав и обязанностей по Договору, Арендатор, к которому перешли такие права и обязанности, обязан обеспечить их исполнение новой безотзывной банковской гарантией на условиях, предусмотренных пунктом 8.2 Договора, в срок, указанный в пункте 8.1 Договора, исчисляемый с даты государственной регистрации перехода прав и обязанностей по Договору.

Статья 9. Особые условия

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

9.2. 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.

9.3. 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 10. Ответственность Сторон

10.1. 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.

10.2. В случае неисполнения обязанностей в сроки, предусмотренные подпунктом 3.1.1 Договора, Арендодатель вправе потребовать от Арендатора уплаты неустойки в размере 0,15% от размера арендной платы, указанного в пункте 4.1 Договора, за каждый месяц просрочки.

10.3. В случае неисполнения обязанностей в сроки, предусмотренные подпунктами 3.1.3 - 3.1.5 Договора, а также в случае нарушения сроков и требований к минимальному объему осуществления жилищного и иного строительства (любого из этапов), в том числе минимально требуемому объему жилья экономического класса, определенных Договором, Арендодатель

Арендодатель



Арендатор



вправе потребовать от Арендатора уплаты неустойки в размере 0,15% от размера арендной платы, указанного в пункте 4.1 Договора, за каждый месяц просрочки.

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

10.5. В случае нарушения сроков, установленных подпунктами 7.1.1, 7.2.1, 7.2.7 Договора, Сторона вправе потребовать от виновной Стороны уплаты неустойки в размере 0,05% от размера арендной платы, указанного в пункте 4.1 Договора, за каждый день просрочки.

10.6. За нарушение иных сроков, предусмотренных Договором, Сторона вправе потребовать от виновной Стороны уплаты неустойки в размере 0,01% от размера арендной платы, указанного в пункте 4.1 Договора, за каждый день просрочки.

10.7. 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 размера арендной платы за Участок, Образованные участки, рассчитанной в порядке, установленном пунктом 4.4 Договора, за каждый месяц такого использования.

10.8. За неисполнение обязанностей, предусмотренных подпунктом 6.2.13 Договора (в том числе, воспрепятствование доступу Арендодателя (его представителя) на Участок, Образованные участки, непредставление документов и информации, необходимых для проведения проверок, невыполнение требований Арендодателя об устранении замечаний, касающихся обеспечения соблюдения установленных пунктом 1.3 Договора требований), Арендодатель вправе потребовать от Арендатора уплаты неустойки в размере 0,05% от суммы годовой арендной платы за Участок, Образованные участки, рассчитанной в порядке, установленном пунктом 4.4 Договора, за каждый факт нарушения.

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

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

Статья 11. Срок действия Договора

11.1. 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.

11.2. 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 7.2.24 Договора.

Статья 12. Расторжение Договора

12.1. Договор может быть расторгнут:

– по соглашению Сторон;

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

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

Статья 13. Обстоятельства непреодолимой силы

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

13.2. В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы Сторона, которая в результате наступления указанных обстоятельств не в состоянии исполнить обязательства, взятые

Арендодатель



Арендатор



на себя по Договору, должна в трехдневный срок сообщить об этих обстоятельствах другой Стороне в письменной форме.

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

Статья 14. Изменение условий и приостановление строительства.

Консервация объекта

14.1. 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.

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

14.2. 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 о приостановлении строительства и консервации объекта.

14.3. После осуществления консервации объекта Арендатор обязан переуступить права по Договору в части объекта, подвергшегося консервации, 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 подпунктами 3.1.4, 3.1.5 Договора.

14.4. 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 15. Прочие условия

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

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

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

15.4. 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.

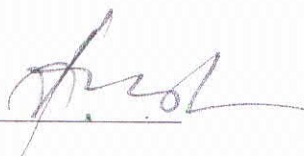
15.5. Договор составлен и подписан в трех экземплярах, каждый из которых обладает одинаковой юридической силой, по одному для каждой из Сторон, один – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Статья 16. Приложения к Договору

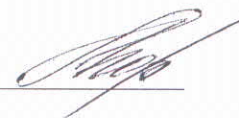
Приложения:

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 земельного участка.

Арендодатель



Арендатор



Статья 17. 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 «Програнд»

650066, Кемеровская область, г. Кемерово, Пионерский бульвар, д. 4А

ОГРН 1057746693157, ИНН/КПП 7702549732/420501001

Расчетный счет: 40702810906000000080 в ООО КБ «Кольцо Урала» г. Екатеринбург, корреспондентский счет: 301018105000000000768, БИК 046577768.

От Арендодателя

Первый заместитель
генерального директора

Анисимов
Андрей Александрович


(подпись)
М.П.


От Арендатора

Генеральный директор

Мордовин
Евгений Викторович


(подпись)
М.П.


Согласовано:

Главный бухгалтер-руководитель
Департамента бухгалтерского учета,
отчетности и налогообложения



Е.Н.Кузьмичева

Руководитель
Правового департамента



В.В. Кузнецова

Исполнитель:

Начальник отдела правового сопровождения
торгов Правового департамента



С.А. Бордунова

Форма отчетности

Арендатора по Договору аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях
строительства в минимально требуемом объеме жилых экономического класса и иного жилищного
строительства от 09.04.2014 № 93-76

Раздел I: «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. Копия акта уполномоченного органа об утверждении проекта планировки территории.
3	Утверждение проекта планировки территории					Копии проектов межевания территории.
4	Разработка проектов межевания территории					Копия градостроительного плана земельного участка.
5	Разработка градостроительных планов					

Раздел 2: «Выполнение инженерных изысканий и проектных работ на земельном участке»

№ 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. ¹
2	Государственная экспертиза проектной документации и результатов инженерных изысканий					Копия положительного заключения государственной экспертизы. Проект - по запросу. ²

¹ В случае разработки проектной документации собственными силами, документы не предоставляются.

² Проект предоставляется в объеме:

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

№ п/п	Наименование работ	Номер и дата договора	Исполнитель (реквизиты, телефон)	Срок исполнения по договору	Фактический срок исполнения	Подтверждающие документы, предоставляемые в Фонд ³
1.	Получение разрешения на строительство	-	-	-		Копия разрешения на строительство.
2.	Подготовительный период					Акты о приемке выполненных работ (форма КС-2) и накопительные ведомости (журнал
3.1.	«0» цикл (земляные работы, основания и фундаменты и т.п.).					учета выполненных работ форма КС-6А) за отчетный период представлять в Фонд «РЖС».
3.2.	Наземная часть					
3.3.	Монтажные и пуско-наладочные работы внутренних инженерных систем и оборудования					
3.4.	Отделочные работы (фасад, внутренние помещения)					
3.5.	Внешние инженерные сети и сооружения					
3.6.	Благоустройство					
4.	Ввод объекта в эксплуатацию	-	-	-		Копия разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Арендодатель вправе запросить у арендатора иные документы, связанные с выполнением работ по договору аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях строительства в минимально требуемом объеме жилья экономического класса и иного жилищного строительства.

Арендатор _____

М.П. _____

³ Арендатор ежемесячно предоставляет Арендодателю одновременно с настоящей формой отчетности материалы фотомониторинга земельного участка, выполненного с нескольких точек обзора и отражающего фактическое состояние дел на земельном участке.

Номера сметных расчетов и смет *	Наименование глав, объектов, работ и затрат	Общая сметная стоимость, с НДС в руб.	Стоимость работ, выполненных за отчетный период, с НДС в руб.	Доля стоимости работ, выполненных за отчетный период, в общей сметной стоимости, проц.	Стоимость работ, выполненных 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 m</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>					

№ расчетов и смет *	наименование вида, объектов, работ и затрат	сметная стоимость, с НДС в руб.	Работ, Выполненных за		Работ, Выполненных за	
			Выполненных за отчетный период, с НДС в руб.	отчетный период, в общей сметной стоимости, проц.	Выполнены х с начала года, с НДС в руб.	Выполненных за отчетный период, в общей сметной стоимости, проц.
	6. Наружные сети и сооружения водоснабжения, канализация, теплоснабжения и газоснабжения					
	<i>сети и сооружения водоснабжения</i>					
	<i>сети и сооружения канализации</i>					
	<i>сети и сооружения газоснабжения</i>					
	<i>сети и сооружения теплоснабжения</i>					
	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 земельного участка, сметные расчеты, локальные и объектные сметы представлять в Фонд «РЖС» по запросу.

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

ПРОТОКОЛ № А398-21/2014/2

об итогах аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях строительства в минимально требуемом объеме жилья экономического класса и иного жилищного строительства

г. Москва

«25» июня 2014 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 заключения договора аренды земельного участка общей площадью 50 000 кв. м (кадастровый номер: 42:24:0201013:4189), расположенного по адресу: Кемеровская область, г. Кемерово, ул. Марковцева, д. 5, для его комплексного освоения в целях строительства в минимально требуемом объеме жилья экономического класса и иного жилищного строительства, открытого по составу участников и форме подачи предложений о цене продажи жилых помещений, технико-экономические показатели и параметры которых соответствуют условиям отнесения этих жилых помещений к жилью экономического класса, установленным приказом Минрегиона России от 28.06.2010 № 303, в расчете на 1 кв. м общей площади жилого помещения (далее соответственно – договор аренды, Участок, жилье экономического класса).

Характеристика Участка:

Местоположение (адрес): Кемеровская область, г. Кемерово, ул. Марковцева, д. 5.

Кадастровый номер: 42:24:0201013:4189; **площадь Участка:** 50 000 кв. м; **категория земель:** земли населенных пунктов; **вид разрешенного использования:** многоквартирные жилые дома, общежития для преподавательского состава.

Границы Участка указаны в кадастровом паспорте земельного участка от 08.10.2013 № 4200/001/13-430085, выданном филиалом федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Кемеровской области.

С севера и запада Участок граничит с территорией ФГОУ ВПО «Кемеровский государственный сельскохозяйственный институт». С запада Участок граничит также с территорией гаражного кооператива. На Участке находятся колодцы ливневой канализации, теплотрасса.

Согласно чертежу «Проектный план» Генерального плана города Кемерово, утвержденного решением Кемеровского городского Совета народных депутатов от 24.06.2011 № 36, Участок находится в функциональной зоне «многофункциональная общественно-деловая застройка».

Согласно чертежу «Карта территориальных зон» Правил землепользования и застройки города Кемерово, утвержденных решением Кемеровского городского Совета народных депутатов от 26.11.2006 № 75, Участок находится в территориальной зоне ОЗ – «общественно-учебная зона». Основными видами разрешенного использования территориальной зоны ОЗ предусмотрено строительство «объектов высшего профессионального и среднего профессионального образования со вспомогательными зданиями, строениями и сооружениями, а также с возможностью размещения новых объектов образования и обслуживающей инфраструктуры». К условно разрешенным видам использования относятся «многоквартирные жилые дома, общежития для преподавательского состава».

К особым условиям использования территории Участка относится необходимость при проектировании и строительстве учесть наличие инженерных сетей и их охранных зон: теплотрассы, сетей водоснабжения и водоотведения, наличие группы боксовых гаражей в непосредственной близости к северной границе участка с ориентировочным санитарным разрывом до жилой застройки 50 метров.

Правообладатель Участка: Фонд «РЖС» (свидетельство о государственной регистрации права от 09.10.2013 42 АД 588572); ограничения (обременения) права: не зарегистрировано.

Условия аукциона:

Начальная цена продажи жилых помещений составляет 30 635 (тридцать тысяч шестьсот тридцать пять) рублей за 1 кв. м общей площади жилого помещения.

Величина понижения начальной цены (шаг аукциона): 400 (четыреста) рублей.

Арендная плата за Участок устанавливается в размере 6 (шесть) рублей 50 копеек, в том числе НДС 18%, за 1 кв. м площади участка в год и не подлежит изменению в течение всего срока аренды.

В случае, если при проведении аукциона цена продажи жилых помещений, соответствующих условиям отнесения к жилью экономического класса, в расчете на один квадратный метр общей площади жилого помещения снижена до пятидесяти процентов от начальной цены аукциона и указанную цену подтвердили два и более участника, указанная цена фиксируется и проводится аукцион по продаже права на заключение договора аренды. В этом случае победителем аукциона признается лицо, предложившее наиболее высокий размер арендной платы за Участок.

Начальный размер арендной платы за Участок составляет 6 (шесть) рублей 50 копеек, в том числе НДС 18%, за 1 кв. м площади Участка в год.

Величина повышения начальной цены (шаг аукциона): 30 (тридцать) копеек.

Срок аренды Участка: 4 (четыре) года со дня подписания акта приема-передачи Участка.

Условия комплексного освоения Участка:

1. Максимальный срок подготовки проекта планировки территории и проекта межевания территории в границах Участка: 8 (восемь) месяцев со дня подписания акта приема-передачи Участка.

2. Максимальный срок выполнения работ по обустройству территории посредством строительства объектов инфраструктуры, подлежащих по окончании строительства безвозмездной передаче в муниципальную, государственную собственность или оформлению в частную собственность: 4 (четыре) года со дня подписания акта приема-передачи Участка.

Иные условия передачи определяются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3. Максимальный срок осуществления строительства жилья экономического класса и иного строительства в соответствии с параметрами, указанными в пункте 4 настоящего раздела протокола: 4 (четыре) года со дня подписания акта приема-передачи Участка.

4. 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, необходимым 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:

4.1. Строительство жилья, в том числе экономического класса.

4.2. Минимальный объем общей площади жилых помещений – 45 000 кв. м, в том числе 3 790 кв. м, которые должны быть построены на земельном участке, соответствовать условиям отнесения к жилью экономического класса в целях обеспечения таким жильем определенных Правительством Российской Федерации в соответствии с требованиями статьи 16.6-1 Федерального закона от 24.07.2008 № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства» (далее – Федеральный закон) отдельных категорий граждан.

4.3. Минимальное общее количество жилых помещений, которые должны быть построены на земельном участке, соответствовать условиям отнесения к жилью экономического класса и продажа или передача которых должна осуществляться победителем аукциона по цене, не превышающей цену, указанную в протоколе об итогах аукциона, по договорам купли-продажи жилья экономического класса или договорам участия в долевом строительстве жилья экономического класса гражданам, включенным в список граждан, утвержденный в соответствии с частью 20 статьи 16.6-1 Федерального закона, составляет 95 квартир в многоквартирных жилых домах, в том числе 47 однокомнатных, 26 двухкомнатных, 16 трехкомнатных, 6 четырехкомнатных.

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

- в течение 3 (трех) лет аренды – общей площадью не менее 22 500 кв. м;
- до окончания 4-го (четвертого) года аренды – общей площадью не менее 45 000 кв. м.

Минимальное общее количество ввода в эксплуатацию объектов жилого назначения, которые должны соответствовать условиям отнесения к жилью экономического класса и продажа или передача которых должна осуществляться победителем аукциона по цене, не превышающей цену, указанную в протоколе об итогах аукциона, по годам начиная с третьего года аренды Участка нарастающим итогом составляет не менее 95 квартир в течение 3 (трех) лет аренды Участка.

5. Перечень требований, предусмотренных пунктом 4 настоящего раздела протокола, а также иные условия аренды определяются договором аренды.

6. 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.

7. На победителя аукциона возлагается исполнение обязательства по продаже или передаче жилья экономического класса по цене, не превышающей цены, указанной в протоколе об итогах аукциона, гражданам, включенным в список граждан, утвержденный в соответствии с частью 20 статьи 16.6-1 Федерального закона, в отношении жилых помещений, которые должны быть построены на Участке, в соответствии с частью 34 статьи 16.6 Федерального закона.

8. Победитель аукциона вправе по истечении срока, предусмотренного пунктом 2 части 34 статьи 16.6 Федерального закона, продать жилье экономического класса любому лицу без ограничения его цены, указанной в протоколе об итогах аукциона.

9. Способ обеспечения исполнения обязательств, вытекающих из договора аренды: безотзывная банковская гарантия, выданная на сумму не менее 325 000 (триста двадцать пять тысяч) рублей на срок исполнения обязательств, предусмотренных пунктами 1 – 3, 7 настоящего раздела протокола, увеличенный на 3 (три) месяца.

Форма подачи предложений о цене – открытая.

Извещение о проведении аукциона опубликовано в номере «Российской газеты» от 23 мая 2014 г. № 115 (6387) и размещено на сайте Фонда «РЖС» в сети Интернет (www.fondrgs.ru).

В соответствии с протоколом приема заявок на участие в аукционе от 24 июня 2014 г. № А398-21/2014/1 участниками аукциона признаны:

1. Общество с ограниченной ответственностью «Програнд»;
2. Государственное предприятие Кемеровской области «ГлавУКС»;
3. Некоммерческая организация «Фонд развития жилищного строительства Кемеровской области».

В процессе регистрации участникам аукциона присвоены следующие номера:

№	Наименование участника	Номера карточек участников
1	Общество с ограниченной ответственностью «Програнд»	1
2	Государственное предприятие Кемеровской области «ГлавУКС»	2
3	Некоммерческая организация «Фонд развития жилищного строительства Кемеровской области»	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 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, заместитель генерального директора, с правом голосования;

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

Комиссия сформирована в количестве 6 человек. Присутствуют 5 членов Комиссии. Кворум имеется. Комиссия полномочна принимать решения.

Заявки на участие в аукционе и прилагаемые к ним документы хранятся в деле аукциона, регистрационный номер торгов А398-21/2014.

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 продажи жилых помещений за 1 кв. м общей площади жилого помещения, соответствующих условиям отнесения к жилью экономического класса, величина понижения начальной цены («шаг аукциона»).

№ п/п	Цена, объявленная аукционистом (рублей)	Номера карточек участников, подтверждающих названную цену
1	30 635	2
2	30 235	3
3	29 835	3
4	29 435	3
5	29 035	3
6	28 635	1
7	28 235	3
8	27 835	1
9	27 435	3
10	27 035	1
11	26 635	3
12	26 235	3
13	25 835	3
14	25 435	3
15	25 035	1
16	24 635	3
17	24 235	1
18	23 835	3
19	23 435	3
20	23 035	1
21	22 635	3
22	22 235	1
23	21 835	3
24	21 435	1
25	21 035	3
26	20 635	1
27	20 235	3
28	19 835	1
29	19 435	3
30	19 035	1

31	18 635	3
32	18 235	3
33	17 835	1
34	17 435	1
35	17 035	1
36	16 635	1
37	16 235	-

Победителем аукциона признан участник – Общество с ограниченной ответственностью «Програнд» (адрес (место нахождения): 650066, Кемеровская область, г. Кемерово, Пионерский б-р, д. 4А, ОГРН 1057746693157, ИНН 7702549732, КПП 420501001, дата регистрации юридического лица: 11.01.2005), карточка № 1, предложивший минимальную цену продажи жилых помещений, соответствующих условиям отнесения к жилью экономического класса, 16 635 (шестнадцать тысяч шестьсот тридцать пять) рублей за 1 кв. м общей площади жилого помещения.

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

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

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

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.

Если победитель аукциона отказался или уклонился от подписания протокола об итогах аукциона или заключения договора аренды, победитель аукциона утрачивает право на заключение договора аренды, а внесенный им задаток удерживается, либо организатор аукциона в отношении победителя обращается в суд с требованием о понуждении к заключению договора аренды,

возмещении убытков, иными требованиями, предусмотренными гражданским законодательством.

Сведения об участнике аукциона, уклонившемся от заключения договора аренды, включаются в реестр недобросовестных застройщиков предусмотренный статьей 16.8 Федерального закона.

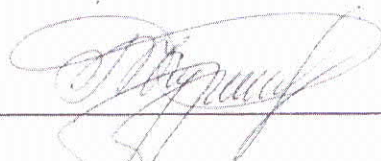
Подписи:

Председатель Комиссии:



А.А.Анисимов

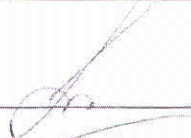
Члены Комиссии:



В.В.Кузнецова



Е.Н.Кузьмичева



А.Е.Лагунцов

Секретарь Комиссии:



Е.А.Бушуева

Аукционист:



Е.А.Бушуева

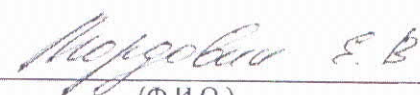
Все участники аукциона претензий по ходу и процедуре проведения аукциона не имеют. С протоколом об итогах аукциона ознакомлены:

Победитель аукциона:

Общество с ограниченной
ответственностью
«Програнд»



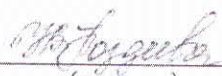
(подпись)



(Ф.И.О.)

Участники аукциона:

Государственное
предприятие Кемеровской
области «ГлавУКС»



(подпись)



(Ф.И.О.)

(по доверенности)

Некоммерческая
организация «Фонд
развития жилищного
строительства Кемеровской
области»



(подпись)



(Ф.И.О.)

(по доверенности)



СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

повторное, взамен свидетельства: серия 42-АД № 465413, дата выдачи 28.08.2013

Дата выдачи:

"09" октября 2013 года

Документы-основания: • Распоряжение Федерального агентства по управлению
государственным имуществом от 23.07.2013 №921-р

• Акт о приеме-передачи объекта основных средств (кроме зданий, сооружений) от 20.08.2013
№57

Субъект (субъекты) права: Федеральный фонд содействия развитию жилищного
строительства, ИНН: 7709441907, ОГРН: 1087799030846, дата гос.регистрации: 28.08.2008,
наименование регистрирующего органа: Управление Федеральной налоговой службы по
г.Москве, КПП: 770901001; адрес (место нахождения) постоянно действующего
исполнительного органа: Россия, г.Москва, пл.Славянская, д.4, строен.1

Вид права: Собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов,
разрешенное использование: Многоквартирные жилые дома, общежития для
преподавательского состава, общая площадь 50 000 кв. м, адрес (местонахождение) объекта:
Кемеровская область, г.Кемерово, ул.Марковцева, д.5

Кадастровый (или условный) номер: 42:24:0201013:4189

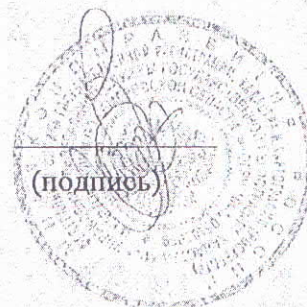
Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "28"
августа 2013 года сделана запись регистрации № 42-42-01/291/2013-004

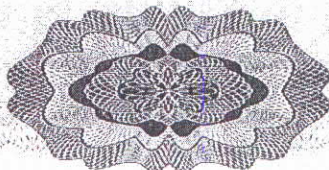
Регистратор

Филонова Н. А.

м.п.



42 АД 588572



Филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Кемеровской области
(полное наименование органа кадастрового учета)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"08" октября 2013 г. № 42:00/001/13-43:0085

КП.1

1	Кадастровый номер: 42:24:0201013:4189	2	Лист № 1	3	Всего листов: 2
4	Номер кадастрового квартала: 42:24:0201013				
Общие сведения					
5	Предельные номера: 42:24:0201013:72	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 12.07.2013		
7	—				
8	Местоположение: Кемеровская область, г Кемерово, ул Марковцева, д 5				
9	Категория земель: Земли населенных пунктов				
10	Разрешенное использование: многоквартирные жилые дома, общедомовый состав				
11	Площадь: 50000+/78 кв. м				
12	Кадастровая стоимость (руб.): 106937500				
13	Сведения о правах: —				
14	Особые отметки: Предыдущий кадастровый номер 42:24:0201013:72 равнозначен кадастровому номеру 42:24:0201013:0072				
15	Сведения о природных объектах: —				
16	16.1	Номера образованных участков: 42:24:0201013:4189			
	16.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела: 42:24:0201013:72			
	16.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: —			
	16.4	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): Сведения о земельном участке носят временный характер. Дата истечения срока действия временного характера - 13.07.2015.			

Начальник межрайонного отдела №1

(наименование должности)

О. Л. Батова

(инициалы, фамилия)



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"08" октября 2013 г. № 42:00/001/13-430085

КП.2

Всего листов: 2

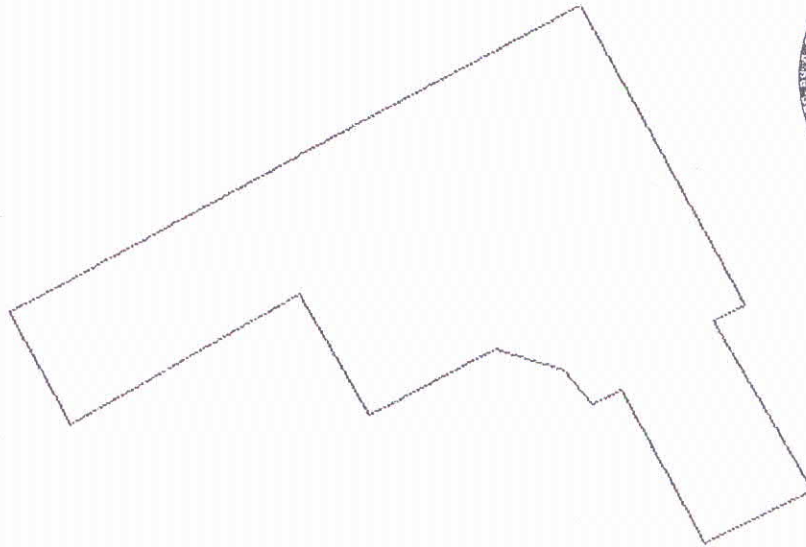
3

Лист № 2

2

1 Кадастровый номер: 42:24:0201013:4189

План (чертеж, схема) земельного участка



4

5 Масштаб 1:4000



Начальник межрайонного отдела №1
(наименование должности)

М.П.



О.Л. Батова
(инициалы, фамилия)

Управление Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра
и картографии по Кемеровской области
Номер регистрационного округа 42
Проведена государственная регистрация
договора аренды

Дата регистрации 12.11.2014
 Номер регистрации 42-02/012/2014/001
 Регион-государство ЧЕРМЯНИНА ИТ



Прошито и скреплено печатями
36 (включая шесть) листов

Первый заместитель генерального директора Фонда «РЖС»	Общество с ограниченной ответственностью «Проград»
 А. А. Анисимов	 Е. В. Мордовин

