

ДОГОВОР № 03-144

**аренды земельного участка для его комплексного освоения
в целях жилищного строительства**

г. Москва

«27» декабря 2010 г.

Федеральный фонд содействия развитию жилищного строительства, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице первого заместителя генерального директора Анисимова А.А., действующего на основании доверенности от 18 октября 2010 г. № АБ-69, с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «РАСТ», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице генерального директора Оглоблина М.А., действующего на основании Устава, с другой стороны (далее – Стороны) в соответствии с протоколом об итогах аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства от 14 декабря 2010 г. № А34-07/2010/2 (копия прилагается) заключили настоящий договор (далее – Договор) 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 100 000 кв. м, расположенный по адресу: Московская область, Красногорский район, вблизи деревни Новое Аристово (кадастровый номер: 50:11:0020218:28) (далее – Участок), принадлежащий Арендодателю на праве собственности, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от 16 августа 2010 г. 50 – АА N320984, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области (копия прилагается).

Сведения об Участке указаны в кадастровом паспорте от 6 ноября 2009 г. № 5011/202/09-6149, выданном отделом по Красногорскому району Управления Роснедвижимости по Московской области (копия прилагается).

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

Комплексным освоением Участка является:

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

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

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

Основные требования к параметрам и характеристикам планируемого развития территории Участка, в том числе плотности и параметрам застройки территории, характеристикам развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории, при подготовке документации по планировке территории, а также минимальный объем осуществления жилищного строительства, иные технико-экономические показатели жилищного строительства, требования к используемым строительным материалам и строительным технологиям в части их энергоэффективности и экологичности при осуществлении архитектурно-строительного проектирования, жилищного строительства.

Арендодатель



Арендатор



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

1. Размещение малоэтажной жилой застройки.
2. Минимальный объем общей площади жилых домов в застройке – 7600 кв. м.
3. Размещение на 50% территории жилой застройки жилья экономического класса.
4. Жилье экономического класса должно удовлетворять следующим условиям:
 - 4.1. Площадь земельного участка для строительства малоэтажного индивидуального жилого дома – не более 1000 кв. м, для части жилого дома (жилого дома блокированной застройки) – не более 400 кв. м на одну часть жилого дома (один блок жилого дома блокированной застройки).
 - 4.2. Общая площадь малоэтажного индивидуального жилого дома – не более 150 кв. м.
 - 4.3. Общая площадь одного блока жилого дома блокированной застройки – не более 150 кв. м.
 - 4.4. Площадь жилых помещений малоэтажных индивидуальных жилых домов и жилых домов блокированной застройки не менее:
 - общей жилой комнаты – 14 кв. м;
 - спальни – 10 кв. м;
 - кухни – 8 кв. м.
 - 4.5. Площадь приквартирных участков для квартир первых этажей малоэтажных (до четырех этажей) многоквартирных домов – не более 60 кв. м.
 - 4.6. Площадь квартир в многоквартирных домах по числу комнат и их площади (по нижнему и верхнему пределу 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 пределу площади), кв. м	28-45	44-60	56-80	70-100	84-116	103-126

- 4.7. Площадь жилых помещений квартир в многоквартирных домах – не менее:
 - комнаты в однокомнатной квартире – 14 кв. м;
 - общей жилой комнаты в квартирах с числом комнат две и более – 16 кв. м;
 - спальни – 8 кв. м (10 кв. м – на двух человек);
 - кухни – 6 кв. м;
 - кухни (кухни-ниши) в однокомнатных квартирах – 5 кв. м.
- 4.8. Минимальная отделка помещений, состав и характеристики инженерного оборудования должны отвечать следующим требованиям:
 - 4.8.1. Внутренняя отделка жилых помещений многоквартирных жилых домов:

Жилые комнаты, коридоры, холлы:

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

Ванные комнаты, санузлы:

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

Кухни, кладовые:

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

Арендодатель

Арендатор

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

Холодные тамбуры входов, мусорокамеры, помещения мусоропроводов:

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

Лестничные клетки, теплые тамбуры входов:

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

Коридоры, лифтовые холлы, приквартирные тамбуры:

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

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

Жилые комнаты, коридоры, холлы:

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

Ванные комнаты, санузлы:

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

Кухни, кладовые:

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

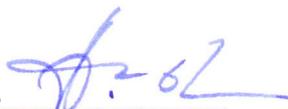
Гаражи, приквартирные тамбуры:

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

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

- окна – оконные блоки с одно- или двухкамерным стеклопакетом (по теплотехническим требованиям);
- подоконные плиты – деревянные или пластиковые;
- двери входные (в квартиры) – деревянные со сплошным заполнением или металлические;
- двери внутренние – глухие или остекленные;
- обязательно наличие установленных сантехнических приборов – унитазов, умывальников, кухонных моек и ванн.

Арендодатель



Арендатор



4.8.5. Состав инженерного обеспечения многоквартирных жилых зданий: хозяйственно-питьевое, противопожарное и горячее водоснабжение, канализация и водостоки; отопление, вентиляция, противодымная защита, электроосвещение, силовое электрооборудование, телефонизация, радиофикация, телевизионные антенны и звонковая сигнализация; 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.

4.8.6. Строительные и отделочные материалы, а также материалы, используемые для изготовления встроенной мебели, должны быть разрешены к применению органами и учреждениями государственной санитарно-эпидемиологической службы.

4.8.7. Концентрация вредных веществ в воздухе жилого помещения не должна превышать предельно допустимую (ПДК) для атмосферного воздуха населенных мест.

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

4.9. Обеспечение жилых домов индивидуальными или коллективными приборами регулирования и учета потребления коммунальных ресурсов.

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

5. Размещение объектов общеобразовательного назначения (школа, детское дошкольное учреждение), а также учреждений и предприятий обслуживания в соответствии с нормами обеспеченности объектами обслуживания населения, установленными СП 30-102-99 «Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства» и Территориальными строительными нормами «Планировка и застройка городских и сельских поселений» ТСН ПЗП-99 МО (ТСН 30-303-2000 МО).

6. Требуемое количество машино-мест для организованного хранения легкового автотранспорта в соответствии с требованиями, установленными Территориальными строительными нормами «Планировка и застройка городских и сельских поселений» ТСН ПЗП-99 МО (ТСН 30-303-2000 МО).

7. Соответствие требованиям СНиП 35-01-2001 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения».

8. Размещение велосипедных дорожек.

9. Организацию ландшафтного орошения.

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

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 от 10 июня 2010 г.

12. Применение следующих энергосберегающих технологий и материалов:

- уличное (придомовое) освещение с использованием светодиодных ламп (светильников);
- управление системами освещения уличной (придомовой) территории (системы автоматического регулирования);

- при проектировании водо- и теплоснабжения в тепловых пунктах и водонасосных станциях предусмотреть установку частотно-регулируемых приводов;

Арендодатель



Арендатор



- внутридомовые, в местах общего пользования, энергосберегающие лампы (светодиодные, газоразрядные);
- управление системами освещения помещений общего пользования и придомовых территорий (оснащение подъездов, лестничных клеток системами автоматического регулирования (датчиками движения, присутствия));
- АУУТЭ (автоматизированный узел управления тепловой энергией);
- ЧРП (частотно-регулируемый привод) в системах водоснабжения и теплоснабжения;
- для малоэтажных (до трех этажей включительно) блокированных и секционных жилых домов предусмотреть энергетическую эффективность не ниже класса «А» (СНиП 23-02-2003 «Тепловая защита зданий»);
- поквартирная автоматизированная система учета электроэнергии (АИИС КУЭ) со следующими функциональными задачами:
 - измерение потребляемой активной электроэнергии с высоким классом точности;
 - возможность применения многотарифного меню;
 - возможность измерять основные показатели качества электроэнергии (отклонение частоты и напряжения) в соответствии с ГОСТ 13109-97;
 - предоставление доступа для параметрирования и передачи данных.

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».

14. Показатели санитарно-эпидемиологических требований:

- увеличение нормируемой продолжительности инсоляции, определенной согласно пункту 5.8 СанПиН 2.1.2.2645-10, в пределах до +0,5 часа;
- микроклимат в пределах допустимых норм ГОСТ 30494-96;
- 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.

В случае, если в течение срока 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, исключая возможность выполнения установленных настоящим пунктом требований, Арендатор осуществляет проектирование и жилищное строительство в соответствии с указанными в настоящем абзаце документами, нормативами и правилами.

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

Существующие ограничения использования Участка указаны в кадастровом паспорте Участка.

Статья 2. Срок аренды

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

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

После государственной регистрации права собственности Арендодателя на Образованные участки договоры аренды применительно к Образованным участкам заключаются в пределах срока, определенного настоящим пунктом, в порядке, предусмотренном пунктами 5.2-5.6 Договора.

Арендодатель _____

Арендатор _____

Статья 3. Порядок и сроки комплексного освоения Участка

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

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

3.1.2. В случае, если в течение срока, предусмотренного подпунктом 3.1.1 Договора, в законодательство Российской Федерации будут внесены изменения, которые повлекут необходимость внесения существенных изменений в разрабатываемую (разработанную) Арендатором документацию по планировке территории в границах Участка, срок, предусмотренный подпунктом 3.1.1 Договора, и, соответственно, срок, предусмотренный пунктом 2.1 Договора, увеличивается соразмерно сроку доработки документации по планировке территории в границах Участка, но не более чем на шесть месяцев.

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

3.1.4. Обеспечение жилищного и иного строительства на Образованных участках в границах Участка в срок, установленный протоколом об итогах аукциона.

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.

При обороте Образованных участков к новым правообладателям переходят обязанности по соблюдению установленного абзацем первым настоящего подпункта срока жилищного и иного строительства на Образованных участках в соответствии с видами разрешенного использования Образованных участков.

Статья 4. Платежи по Договору

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

4.2. Плата за право на заключение Договора в соответствии с протоколом об итогах аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства от 14 декабря 2010 г. № А34-07/2010/2, в том числе НДС, составляет 41 289 380 (сорок один миллион двести восемьдесят девять тысяч триста восемьдесят) рублей. Ставка НДС равна 18%, что составляет 6 298 380 (шесть миллионов двести девяносто восемь тысяч триста восемьдесят) рублей.

4.3. Перечисленный Арендатором задаток для участия в аукционе на право заключения Договора засчитывается в счет платы за право на заключение Договора. Размер суммы задатка, внесенной Арендатором в счет платежа за право заключения Договора, составляет 8 257 876 (восемь миллионов двести пятьдесят семь тысяч восемьсот семьдесят шесть) рублей. Оставшаяся сумма платежа за право заключения Договора, в том числе НДС, составляет 33 031 504 (тридцать три миллиона тридцать одна тысяча пятьсот четыре) рубля.

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

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

Арендодатель _____

Арендатор _____

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

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

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

4.5. Размер ежеквартального арендного платежа определяется в следующем порядке:

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

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

где A_1 – размер ежеквартального арендного платежа;

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

S – площадь Участка, Образованных участков (в случае образования земельных участков до истечения первых восемнадцати месяцев аренды).

4.5.2. С девятнадцатого месяца аренды размер ежеквартального арендного платежа за пользование Участком (в случае, если из Участка до истечения первых восемнадцати месяцев аренды не образованы участки), Образованными участками определяется по формуле:

$$A_2 = A / 4 \times S_1,$$

где A_2 – размер ежеквартального арендного платежа,

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

S_1 – площадь Участка (в случае, если из Участка до истечения первых восемнадцати месяцев аренды не образованы участки), Образованных участков;

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

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

Статья 5. Выкуп Образованных участков. Аренда Образованных участков

5.1. После осуществления кадастровых работ на основании утвержденного надлежащим образом проекта планировки территории в границах Участка и государственного кадастрового учета образуемых земельных участков Арендатор принимает решение о выкупе Образованных участков или заключении договоров аренды Образованных участков, за исключением Образованных участков, расположенных в границах территорий общего пользования и подлежащих безвозмездной передаче Арендодателем в муниципальную (или государственную) собственность в порядке, установленном подпунктом 6.1.3 Договора, в отношении которых выкуп Арендатором не производится.

Арендодатель _____

Арендатор _____

5.2. О принятом решении о выкупе или аренде Образованных участков, указанных в пункте 5.1 Договора, Арендатор сообщает Арендодателю в форме письменного обращения о заключении договоров купли-продажи или аренды Образованных участков, которое должно быть направлено в адрес Арендодателя, указанный в статье 16 Договора, в день получения Арендатором кадастровых паспортов Образованных участков.

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

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

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

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

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

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

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

5.3.6. Договор купли-продажи Образованного участка заключается на условиях, предусмотренных подпунктами 3.1.3, 3.1.4, 6.2.15 Договора, статьями 12 и 13 Договора, пунктами 9.3, 9.7, 9.8, 9.9 Договора.

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

5.5. Договор аренды Образованного участка подлежит заключению в пределах срока, предусмотренного пунктом 2.1 Договора. В случае, если разработанной впоследствии проектной документацией, прошедшей государственную экспертизу в случаях, установленных законодательством Российской Федерации, будет предусмотрен срок строительства иной, нежели установлен пунктом 2.1 Договора, срок договора аренды Образованного участка подлежит изменению путем заключения дополнительного соглашения к договору аренды Образованного участка.

Договор аренды Образованного участка подлежит заключению после исполнения всех обязательств по Договору, которые должны быть выполнены к дате заключения договора аренды, и на существенных условиях, предусмотренных пунктами и подпунктами 3.1.3, 3.1.4, 4.4-4.5, 6.2.2, 6.2.8-6.2.15, 6.2.17-6.2.20, 6.3-6.4 Договора, статьями 7, 8, пунктами 9.1-9.7 Договора, пунктом 10.2 Договора, статьями 11, 12 и 13 Договора.

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

Арендодатель



Арендатор



Статья 6. Права и обязанности Сторон

6.1. Арендодатель обязуется:

6.1.1. Обеспечить передачу Участка Арендатору на срок аренды в течение пяти рабочих дней со дня оплаты стоимости права на заключение Договора, но не ранее даты подписания Договора. Передача Участка оформляется актом приема-передачи.

6.1.2. До утверждения документации по планировке территории в границах Участка уполномоченным органом принять решение о разделе Участка и передать Арендатору копию такого решения.

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

6.1.4. После утверждения документации по планировке территории в границах Участка и осуществления государственного кадастрового учета образуемых участков по письменному обращению Арендатора, направленному в соответствии со статьей 5 Договора, заключить с ним в отношении каждого из Образованных участков, за исключением Образованных участков, указанных в подпункте 6.1.3 Договора, договор купли-продажи на условиях, указанных в пункте 5.3 Договора, или договор аренды Образованного участка на условиях, указанных в пункте 5.5 Договора.

6.1.5. Выдать Арендатору доверенность на представление интересов Арендодателя при осуществлении государственной регистрации права собственности Арендодателя на Образованные участки, Договора, договоров аренды Образованных участков, перехода прав по договорам купли-продажи Образованных участков, внесения изменений в записи Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним применительно к Образованным участкам, в том числе в части видов разрешенного использования Образованных участков.

6.2. Арендатор обязуется:

6.2.1. Принять Участок по акту приема-передачи в течение пяти рабочих дней со дня оплаты стоимости права на заключение Договора, но не ранее даты подписания Договора.

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

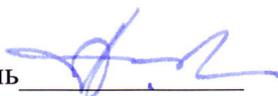
6.2.3. Уплатить плату за право на заключение Договора, указанную в пункте 4.2 Договора, в срок, указанный в пункте 4.3 Договора, арендные платежи по Договору в сроки, указанные в пункте 4.4 Договора, а в случае осуществления выкупа Образованных участков – стоимость выкупа Образованных участков, определяемую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

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

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

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

Арендодатель



Арендатор



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

В случае направления уполномоченным органом проекта планировки территории, проекта межевания территории на доработку осуществить доработку, представить Арендодателю для принятия решения о разделе Участка и обеспечить утверждение уполномоченным органом проекта планировки территории, проекта межевания территории. При этом сроки, установленные в подпункте 3.1.1 Договора, изменению не подлежат.

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

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

6.2.6. Осуществить государственную регистрацию права собственности Арендодателя на Образованные участки, Договора, договоров аренды Образованных участков, перехода прав и обязанностей Арендатора по указанным договорам, переход прав на Образованные участки в установленном законодательством Российской Федерации и Договором порядке, внесение изменений в запись 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, на основании доверенности, выдаваемой Арендодателем в соответствии с подпунктом 6.1.5 Договора.

6.2.7. В день получения кадастровых паспортов Образованных участков направить Арендодателю письменное обращение о заключении договоров купли-продажи либо аренды Образованных участков с учетом положений пункта 5.1 Договора.

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

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

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

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

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

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

6.2.13. Обеспечить Арендодателю свободный доступ на Участок, Образованные участки для осмотра и проверки соблюдения условий Договора, 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.

Арендодатель



Арендатор



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

6.2.15. После заключения Договора представлять Арендодателю отчетность по прилагаемой к Договору форме (приложение к Договору) об исполнении обязательств по Договору в каждом календарном месяце (отчетном месяце), не позднее 10-го числа месяца, следующего за отчетным.

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

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

6.2.17. Заключить в установленном порядке с организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, договоры о подключении (присоединении) объектов инженерной инфраструктуры, строительство которых осуществлено в соответствии с подпунктом 6.2.8 Договора, а также объектов жилищного и иного строительства, строительство которых осуществлено в соответствии с подпунктом 6.2.10 Договора, к сетям инженерно-технического обеспечения.

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

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

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

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

Арендодатель

Арендатор

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

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

6.2.21. Обеспечить государственную регистрацию настоящего Договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в течение тридцати календарных дней после подписания Договора.

6.3. Арендодатель вправе:

6.3.1. Осуществлять контроль за использованием Участка.

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

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

– использования Участка способами, приводящими к их порче;

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

– нарушения сроков, предусмотренных подпунктом 3.1.1 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;

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

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

6.4. Арендатор вправе:

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

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

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

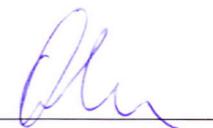
– наличия у переданного Арендодателем Участка недостатков, которые препятствуют пользованию им в соответствии с его целями, указанными в пункте 1.2 Договора, и которые не были оговорены Арендодателем при заключении Договора, не были заранее известны Арендатору и не могли быть обнаружены Арендатором во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

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

Арендодатель



Арендатор



Статья 7. Способы обеспечения исполнения обязательств Арендатора

7.1. Арендатор в течение 30 (тридцать) календарных дней с даты заключения Договора обязан предоставить Арендодателю в форме безотзывной банковской гарантии (оригинал) обеспечение исполнения обязательств по комплексному освоению Участка в целях жилищного строительства (пункт 1.2 Договора), а также по уплате арендных платежей за Участок. Размер гарантийной суммы должен быть не менее суммы годовой арендной платы, исчисляемой путем умножения указанного в протоколе об итогах аукциона размера арендной платы за 1 кв. м площади Участка на общую площадь Участка.

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

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

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

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

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

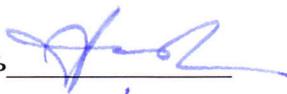
7.3. Арендатор вправе обеспечить исполнение обязательств, указанных в пункте 7.1 Договора, последовательными безотзывными банковскими гарантиями в течение срока действия Договора, договора аренды Образованного участка, договора купли-продажи Образованного участка.

В случае обеспечения исполнения обязательств последовательными безотзывными банковскими гарантиями Арендатор обязан представить Арендодателю оригинал безотзывной банковской гарантии не позднее 30 (тридцать) календарных дней до истечения срока действия предыдущей безотзывной банковской гарантии.

7.4. В случае прекращения безотзывной банковской гарантии в связи с ликвидацией гаранта, невозможностью исполнения безотзывной банковской гарантии или по иным причинам, за которые ни одна из сторон банковской гарантии не отвечает, Арендатор обязан представить Арендодателю новую безотзывную банковскую гарантию, срок действия которой должен начинаться не позднее дня прекращения действия безотзывной банковской гарантии. Иные условия новой безотзывной банковской гарантии должны быть идентичны условиям или лучше условий прекращенной безотзывной банковской гарантии.

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

Арендодатель _____



Арендатор _____



Статья 8. Особые условия

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

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

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

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

Статья 9. Ответственность Сторон

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

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

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

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

9.5. В случае нарушения сроков, установленных подпунктами 6.1.1, 6.1.6, 6.2.1, 6.2.7 Договора, Сторона вправе потребовать от виновной Стороны уплаты неустойки в размере 0,05% от суммы платы за право на заключение Договора, указанной в пункте 4.2 Договора, за каждый день просрочки.

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

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

Арендодатель _____

Арендатор _____

9.8. Уплата денежных средств, составляющих неустойку за неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора, осуществляется виновной Стороной другой Стороне на счет, указанный в статье 15 Договора.

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

Статья 10. Срок действия Договора

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

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

10.2. Договор действует до полного исполнения Сторонами обязательств, возложенных на них Договором.

Статья 11. Расторжение Договора

11.1. Договор может быть расторгнут:

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

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

Статья 12. Обстоятельства непреодолимой силы

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

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

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

Статья 13. Изменение условий и приостановление строительства.

Консервация объекта

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

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

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

Арендодатель _____



Арендатор _____



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

13.3. После осуществления консервации объекта Арендатор обязан:

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

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

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

Статья 14. Прочие условия

14.1. В случае изменения адреса или иных реквизитов Стороны обязаны уведомить об этом друг друга в недельный срок со дня таких изменений.

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

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

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

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

Статья 15. Приложения к Договору

Приложения:

1. Форма отчетности Арендатора по договору (приложение к Договору).
2. Копия протокола об итогах аукциона от «14» декабря 2010 г. № А34-07/2010/2.
3. Копия свидетельства о государственной регистрации права на Участок.
4. Копия кадастрового паспорта Участка.

Статья 16. Адреса и реквизиты Сторон

Арендодатель:

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

Зарегистрирован Управлением Федеральной налоговой службы по г. Москве 28.08.2008 за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1087799030846, о чем выдано свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц серия 77 № 010956175, ИНН/КПП 7709441907/770901001. Расчетный счет: 40503810400020008040 в ОАО «Сбербанк России». Корреспондентский счет: 30101810400000000225 в ОПЕРУ Московского ГТУ Банка России, БИК 044525225.

Арендодатель _____

Арендатор _____

Арендатор:

Общество с ограниченной ответственностью «РАСТ»
115419, г. Москва, 4-й Верхний Михайловский проезд, д. 8
Зарегистрирован Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве
01.09.2009 за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1097746498794,
о чем выдано свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 77
№ 011407746, ИНН/КПП 7725675211/772501001. Расчетный счет: 40702810400110002823 в
АКБ «Пересвет» (ЗАО), корреспондентский счет: 30101810700000000259, БИК 044585259.

от Арендодателя

от Арендатора

Первый заместитель
генерального директора

Генеральный директор

Анисимов
Андрей Александрович

Оглоблин
Михаил Андреевич



(подпись)  М.П.



(подпись)  М.П.

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области	
Номер регистрационного округа	<u>50</u>
Произведена государственная регистрация	<u>договора аренды</u>
Дата регистрации	<u>25 ЯНВ 2011</u>
Номер регистрации	<u>50-50-113/2011-100</u>
Регистратор	<u>Галица Е.В.</u> (подпись) (Ф. И. О.)



№ 11-11/11
для его рассмотрения (указана в целях «информации») в декабре 2010 г. № 11-11/11
срок действия от « 11 » декабря 2010 г.

Согласовано:

Главный бухгалтер - руководитель
Департамента бухгалтерского учета,
отчетности и налогообложения

Е.Н.Кузьмичева

Руководитель
Правового Департамента

В.В.Кузнецова

Руководитель
Департамента продаж

А.Г.Карсавина

Исполнитель:

Советник отдела
проведения торгов и оформления
сделок и аренды

Е.В.Сидоров

применение в Договору аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства от « 27 » декабря 2010 г. № 03-144

Форма отчетности

Арендатора по Договору аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства от « 27 » декабря 2010 г. № 03-144

Раздел 1: «Подготовка документации по планировке территории»

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

№ п/п	Наименование работ	Номер и дата договора	Исполнитель (реквизиты, телефон)	Срок исполнения по договору	Фактический срок исполнения	Подтверждающие документы, предоставляемые в Фонд
1	Заключение договора подряда на выполнение проектных и изыскательских работ, выдача Подрядчику задания на проектирование					Копии Договора подряда на выполнение проектных и изыскательских работ и задания на проектирование. 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.

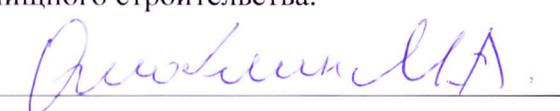
² Проект предоставляется в объеме:

- 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) - по запросу.
3.	Основной период					
3.1.	«0» цикл (земляные работы, основания и фундаменты и т.п.).					
3.2.	Надземная 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 жилищного строительства.

Арендатор _____


 / 

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

ПРОТОКОЛ № А34-07/2010/2

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

г. Москва

«14» декабря 2010 г.

13 час. 01 мин.

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

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

Предмет аукциона: право на заключение договора аренды земельного участка общей площадью 100 000 кв. м, расположенного по адресу: Московская область, Красногорский район, вблизи деревни Новое Аристово, для его комплексного освоения в целях жилищного строительства (далее соответственно – договор аренды, земельный участок).

Характеристика земельного участка:

Местоположение (адрес): Московская область, Красногорский район, вблизи деревни Новое Аристово.

Кадастровый номер: 50:11:0020218:28; общая площадь: 100 000 кв. м; категория земель: земли поселений; вид разрешенного использования: для малоэтажного (коттеджного) строительства.

Границы земельного участка указаны в кадастровом паспорте от 26.10.2009 № 5011/202/09-5973.

Правообладатель земельного участка: Фонд «РЖС» (свидетельство о государственной регистрации права от 16 августа 2010 г. 50 – АА N320984); ограничения (обременения) права: не зарегистрировано.

Начальная цена права на заключение договора аренды: 41 289 380 (сорок один миллион двести восемьдесят девять тысяч триста восемьдесят) рублей, в том числе НДС 18%.

Величина повышения начальной цены («шаг аукциона»): 500 000 (пятьсот тысяч) рублей.

Арендная плата за земельный участок устанавливается в размере 633 (шестьсот тридцать три) рубля 4 копейки, в том числе НДС 18%, за 1 кв. м площади земельного участка в год и не подлежит изменению в течение срока аренды. Порядок оплаты арендной платы определяется договором аренды.

Цена выкупа за 1 кв. м общей площади земельного участка, предназначенного для жилищного и иного строительства, образованного из земельного участка в результате его раздела, определяется в следующем порядке: величина стоимости выкупа такого участка, рассчитанная в соответствии со статьей 3 решения Совета депутатов Красногорского района Московской области от 24.11.2005 № 628/11 «Об установлении земельного налога на территории поселений, входящих в состав Красногорского муниципального района», составляющая 14 (четырнадцать) рублей 1 копейку,

НДС не облагается, за 1 кв. м общей площади земельного участка и увеличенная на величину арендной платы за 1 кв. м земельного участка, подлежащей выплате в течение срока аренды такого участка, в том числе НДС 18%, за вычетом арендной платы, оплаченной по договору аренды.

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

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

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

Иные условия передачи определяются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Максимальные сроки осуществления жилищного строительства и иного строительства в соответствии с видами разрешенного использования земельного участка, предназначенного для жилищного и иного строительства: 4 (четыре) года со дня подписания акта приема-передачи земельного участка.

Способ обеспечения обязательств по комплексному освоению земельных участков в целях жилищного строительства, в том числе по оплате арендной платы: банковская гарантия в размере годовой арендной платы за земельные участки на срок исполнения обязательств, предусмотренных пунктами 2.1-2.3 извещения о проведении аукциона.

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

1. Размещение малоэтажной жилой застройки.
2. Минимальный объем общей площади жилых домов в застройке 7600 кв. м.
3. Размещение на 50% территории жилой застройки жилья экономического класса.

4. Жилье экономического класса должно удовлетворять следующим условиям:

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

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

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

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

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

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

4.6. Площадь квартир в многоквартирных домах по числу комнат и их площади (по нижнему и верхнему пределу 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 пределу площади), кв. м	28-45	44-60	56-80	70-100	84-116	103-126

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

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

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

4.8.1. Внутренняя отделка жилых помещений многоквартирных жилых домов:

Жилые комнаты, коридоры, холлы:

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

Ванные комнаты, санузлы:

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

Кухни, кладовые:

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

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

Холодные тамбуры входов, мусорокамеры, помещения мусоропроводов:

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

Лестничные клетки, теплые тамбуры входов:

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

Коридоры, лифтовые холлы, приквартирные тамбуры:

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

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

Жилые комнаты, коридоры, холлы:

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

Ванные комнаты, санузлы:

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

Кухни, кладовые:

- потолки – окрашены;
- стены – окрашены и (или) облицованы керамической плиткой;

- покрытие полов – линолеум;
- плинтусы – деревянные.

Гаражи, приквартирные тамбуры:

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

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

- окна – оконные блоки с одно- или двухкамерным стеклопакетом (по теплотехническим требованиям);
- подоконные плиты – деревянные или пластиковые;
- двери входные (в квартиры) – деревянные со сплошным заполнением или металлические;
- двери внутренние – глухие или остекленные;
- обязательно наличие установленных сантехнических приборов – унитазов, умывальников, кухонных моек и ванн.

4.8.5. Состав инженерного обеспечения многоквартирных жилых зданий: хозяйственно-питьевое, противопожарное и горячее водоснабжение, канализация и водостоки; отопление, вентиляция, противодымная защита, электроосвещение, силовое электрооборудование, телефонизация, радификация, телевизионные антенны и звонковая сигнализация; 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.

4.8.6. Строительные и отделочные материалы, а также материалы, используемые для изготовления встроенной мебели, должны быть разрешены к применению органами и учреждениями государственной санитарно-эпидемиологической службы.

4.8.7. Концентрация вредных веществ в воздухе жилого помещения не должна превышать предельно допустимую (ПДК) для атмосферного воздуха населенных мест.

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

4.9. Обеспечение жилых домов индивидуальными или коллективными приборами регулирования и учета потребления коммунальных ресурсов.

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

5. Размещение объектов общеобразовательного назначения (школа, дошкольное учреждение), а также учреждений и предприятий обслуживания населения, установленных СП 30-102-99 «Планировка и застройка территорий

– поквартирная автоматизированная система учета электроэнергии (АИИС КУЭ) со следующими функциональными задачами:

– измерение потребляемой активной электроэнергии с высоким классом точности;

– возможность применения многотарифного меню;

– возможность измерять основные показатели качества электроэнергии (отклонение частоты и напряжения) в соответствии с ГОСТ 13109-97;

– предоставление доступа для параметрирования и передачи данных.

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».

14. Показатели санитарно-эпидемиологических требований:

– увеличение нормируемой продолжительности инсоляции, определенной согласно пункту 5.8 СанПиН 2.1.2.2645-10, в пределах до +0,5 часа;

– микроклимат в пределах допустимых норм ГОСТ 30494-96;

– 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.

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

Форма подачи предложений о цене – открытая.

Извещение о проведении аукциона опубликовано в номере «Российской газеты» от 23 августа 2010 г. № 187 (5266) и размещено на сайте Фонда «РЖС» в сети «Интернет» (www.fondrgs.ru).

Правлением Фонда «РЖС» приняты решения о внесении изменений в указанное извещение (протокол от 14 сентября 2010 г. № 47, протокол от 19 октября 2010 г. № 54, протокол от 29 ноября 2010 г. № 68).

Известия о внесении соответствующих изменений опубликованы в номерах «Российской газеты» от 16 сентября 2010 г. № 208 (5287), от 22 октября 2010 г. № 240 (5319), от 2 декабря 2010 г. № 272 (5351).

Участники аукциона:

№	Наименование	Номера билетов участников
1	Общество с ограниченной ответственностью «РАСТ»	–

Аукцион проводила Комиссия Федерального фонда содействия развитию жилищного строительства по подготовке к проведению и проведению аукционов по продаже земельных участков, продаже права на заключение договоров аренды земельных участков, а также по продаже объектов недвижимого имущества одновременно с земельными участками, на которых расположены такие объекты недвижимого имущества, путем проведения аукциона или их продажи без объявления цены (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, руководитель Департамента безопасности, с правом голосования;

Карсавина Александра Геннадьевна – секретарь комиссии, руководитель Департамента продаж, с правом голосования.

Всего присутствовало 5 членов комиссии, что составляет 100% от общего количества членов комиссии. Кворум имеется.

Заявка на участие в аукционе и прилагаемые к ней документы, в том числе предложения участника аукциона по планировке, межеванию и застройке территории земельного участка, хранится в деле аукциона, регистрационный номер торгов А34-07/2010.

При проведении аукциона организатором аукциона проводились аудио- и видеозапись.

В соответствии с пунктом 4.18 Порядка взаимодействия органов управления Федерального фонда содействия развитию жилищного строительства, его структурных подразделений, филиалов и представительств при организации и проведении аукционов по продаже земельных участков, прав на заключение договоров аренды земельных участков, утвержденного попечительским советом Фонда «РЖС» 19.03.2010 (протокол № 22) (далее – Порядок), подпунктом 8.2.1 документации об аукционе аукцион, в котором участвовал только один участник, признается несостоявшимся.

В соответствии с пунктом 5.14 Порядка, пунктом 7.5 документации об аукционе Общество с ограниченной ответственностью «РАСТ» (основной государственный регистрационный номер: 1097746498794, адрес (место нахождения): 115419, город Москва, 4-й Верхний Михайловский проезд, д. 8), как единственный участник аукциона, не позднее чем через 10 (десять) дней со дня подписания настоящего протокола вправе заключить договор аренды земельного участка, выставленного на аукцион, а Фонд «РЖС» обязан заключить договор единственным участником аукциона по начальной цене аукциона.

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

Договор аренды заключается с единственным участником аукциона не позднее 5 (пяти) рабочих дней со дня поступления на счет организатора аукциона денежных средств, составляющих стоимость права на заключение договора аренды земельного участка.

Оплата права на заключение договора аренды в размере 41 289 380 (сорок один миллион двести восемьдесят девять тысяч триста восемьдесят) рублей, в том числе НДС 18%, производится в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня подписания протокола об итогах аукциона по следующим реквизитам: расчетный счет: 40503810400020008040 в Открытом акционерном обществе «Сбербанк России» (ОАО «Сбербанк России»), корреспондентский счет: 30101810400000000225 в ОПЕРУ Московского ГТУ Банка России, БИК 044525225, ИНН 50270770441907/770901001.

Задаток, внесенный единственным участником аукциона, засчитывается в оплату стоимости права на заключение договора аренды.

В случае, если в указанный выше срок на счет организатора аукциона не поступят денежные средства, составляющие стоимость права на заключение договора аренды, единственный участник аукциона утрачивает право на заключение договора аренды земельного участка, а внесенный задаток возвращается в срок не позднее 3 (трех) дней со дня окончания срока оплаты стоимости права на заключение договора аренды.

Передача земельного участка осуществляется в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня оплаты стоимости права на заключение договора аренды, но не ранее даты подписания договора аренды.

Если единственный участник аукциона отказался или уклонился от подписания протокола об итогах аукциона или заключения договора аренды, он утрачивает право на заключение договора аренды.

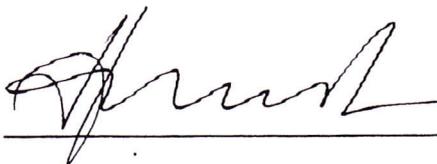
Уклонение или отказ Фонда «РЖС» от подписания протокола об итогах аукциона либо заключения договора аренды влечет ответственность, предусмотренную гражданским законодательством Российской Федерации.

При этом под уклонением от заключения договора аренды понимается бездействие стороны, в результате которого договор аренды не был заключен в течение установленного для этого срока. Сторона не считается уклонившейся от заключения договора, если она не позднее 5 (пяти) рабочих дней со дня поступления на счет организатора аукциона денежных средств, составляющих стоимость права на заключение договора аренды земельного участка обеспечила вручение проекта договора, подписанного и скрепленного печатью

со своей стороны, другой стороне или направила его другой стороне заказным письмом с уведомлением о вручении.

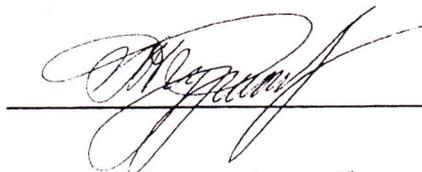
Подписи:

Председатель Комиссии



А.А.Анисимов

Члены Комиссии:



В.В.Кузнецова

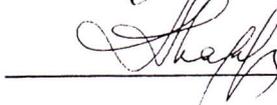


Е.Н.Кузьмичева



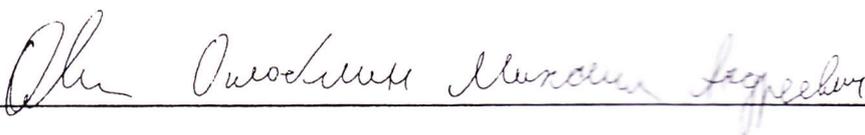
А.Е.Лагунцов

Секретарь Комиссии



А.Г.Карсавина

Участник аукциона



ген директор ООО "Росси"



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

повторное, взамен свидетельства : серия 50-АА № 059219 , дата выдачи 20.07.2010

Дата выдачи:

"16" августа 2010 года

Документы-основания: • Распоряжение Федерального агентства по управлению государственным имуществом от 09.06.2010 №568-р

• Акт о приеме-передаче объекта основных средств от 03.07.2010 №00000000018

Субъект (субъекты) права: Федеральная фонд содействия развитию жилищного строительства (Фонд "РЖС"), 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, Славянская площадь, д.4, корп.1

Вид права: Собственность

Объект права: Земельный участок для малоэтажного (коттеджного) строительства, категория земель: земли поселений, общая площадь 100000 кв.м, кадастровый № 50:11:002 02 18:0028, адрес объекта: Московская область, Красногорский район, вблизи дер.Новое Аристово

Кадастровый (или условный) номер: 50:11:002 02 18:0028

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "20" июля 2010 года сделана запись регистрации № 50-50-98/026/2010-251



Регистратор

Чекалин М.А.



М.П.

(подпись)

50- ААН 320984

Отдел по Красногорскому району Управления Роснедвижимости по Московской области

(полное наименование органа кадастрового учета, осуществляющего государственный кадастровый учет земельных участков на территории соответствующего кадастрового округа)

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ (выписка из государственного кадастра недвижимости)

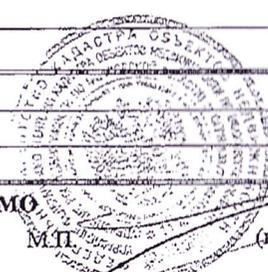
КВ.1

06.11.2009 № 5011/202/09-6149

1	Кадастровый номер <u>50:11:0020218:28</u>		2	Лист № <u>1</u>	3	Всего листов <u>5</u>			
Общие сведения									
4	Предыдущие номера: -								
5						6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: <u>17.06.2002</u>		
7	Местоположение: <u>обл. Московская, р-н Красногорский, Вблизи д. Новое Аристово</u>								
8	Категория земель:								
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения		Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Категория не установлена
8.2	-	весь	-		-	-	-	-	-
9	Разрешенное использование/назначение: <u>для малоэтажного (коттеджного) строительства</u>								
10	Фактическое использование /характеристика деятельности/: -								
11	Площадь: <u>100000 кв.м.</u>	12	Кадастровая стоимость (руб.): <u>140053000.00</u>	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб/м ²): <u>1400.53</u>	14	Система координат: <u>МСК-50</u>		
15	Сведения о правах: <u>Сведения о регистрации прав отсутствуют</u>								
16	Особые отметки: <u>Кадастровый номер 50:11:0020218:28 равнозначен кадастровому номеру 50:11:002 02 18:0028</u>								
17	Характер сведений ГКН (статус записи о земельном участке) -								
18	Дополнительные сведения	18.1	-						
		18.2	-						
		18.3	-						

Начальник отдела по Красногорскому р-ну Управления Роснедвижимости по МО

(наименование должности)



М.П.

(подпись)

С.С. Корчак

(инициалы, фамилия)

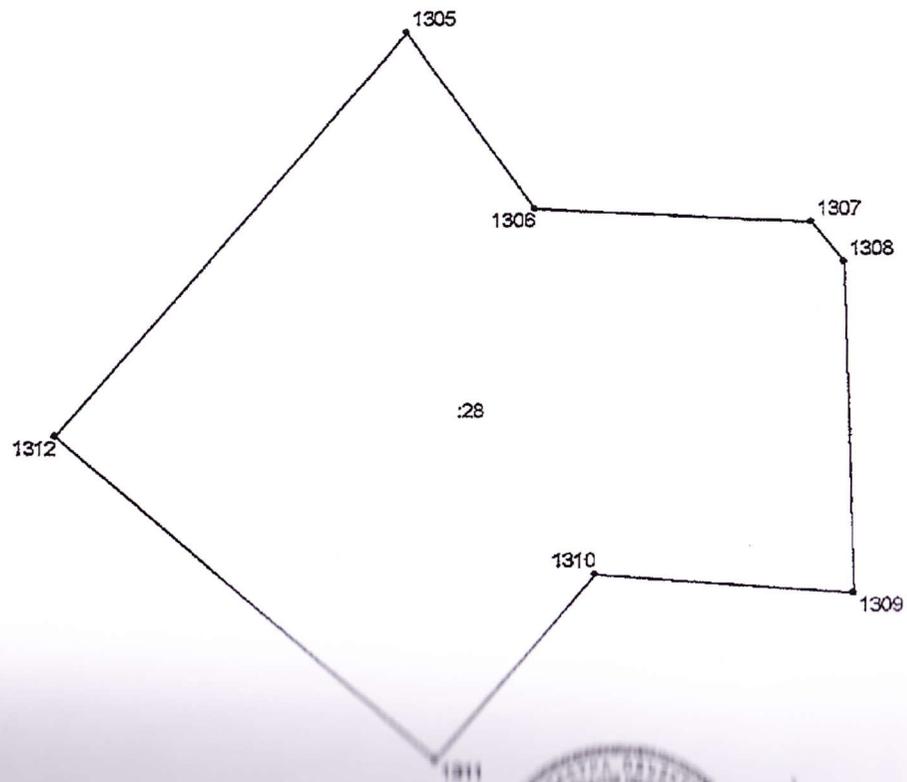
КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ (выписка из государственного кадастра недвижимости)

КВ.2

06.11.2009 № 5011/202/09-6149

1	Кадастровый номер <u>50:11:0020218:28</u>	2	Лист № <u>2</u>	3	Всего листов <u>5</u>
---	---	---	-----------------	---	-----------------------

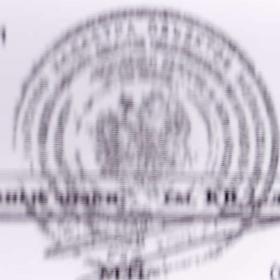
4 План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:1000

Удостоверенный специалист

Начальник отдела по кадастровому району Управление Федеральной службы по регистрации, кадастру и картографии по Московской области



(подпись)

С.С. Корчаг
(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ (выписка из государственного кадастра недвижимости)

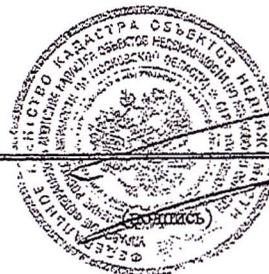
КВ.3

06.11.2009 № 5011/202/09-6149

1	Кадастровый номер 50:11:0020218:28			2	Лист № 3	3	Всего листов 5
4	Сведения о частях земельного участка и обременениях						
	№ п/п	Учетный номер части	Площадь (м ²)	Характеристика		Лица, в пользу которых установлены обременения	
	1	2	3	4		5	
	1	2	100000	Обременение: Аренда земли		ФГУП "Государственный проектно-изыскательский институт землеустроительных работ"	

Начальник отдела по Красногорскому р-ну Управления Роснедвижимости по МО
(наименование должности)

М.П.



С.С. Корчак

(инициалы, фамилия)

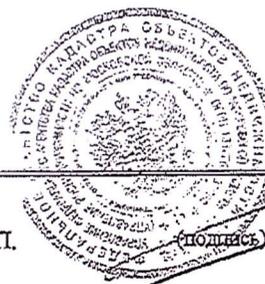
КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ (выписка из государственного кадастра недвижимости)
 06.11.2009 № 5011/202/09-6149

КВ.5

1	Кадастровый номер <u>50:11:0020218:28</u>	2	Лист № <u>4</u>	3	Всего листов <u>5</u>
---	---	---	-----------------	---	-----------------------

4 Описание местоположения границ земельного участка

№ п/п	№ точек	№ точек	Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Номера смежных участков	Особые отметки
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1305	1306	143° 30 8"	121,76	По координатам	-	-
2	1305	1313	41° 4 7"	300,36	По координатам	-	-
3	1306	1307	81° 38 1"	155,33	По координатам	-	-
4	1307	1308	133° 1 3"	18,82	По координатам	-	-
5	1308	1309	133° 58 3"	198,15	По координатам	-	-
6	1309	1310	174° 54 0"	140,91	По координатам	-	-
7	1310	1311	110° 31 8"	138,51	По координатам	-	-
8	1311	1312	310° 33 5"	161,30	По координатам	-	-



Начальник отдела по Красногорскому р-ну Управления Роснедвижимости по МО
 (наименование должности)

М.П.

(подпись)

С.С. Корчак

(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ (выписка из государственного кадастра недвижимости)

КВ.6

06.11.2009 № 5011/202/09-6149

1	Кадастровый номер 50:11:0020218:28		2	Лист № 5	3	Всего листов 5
4	Описание поворотных точек границ земельного участка					
№ точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Особые отметки (точность определения)		
	X	Y				
1	2	3	4	5		
1305	2174895.98	485334.93	Геодезический, Геодезический	Погрешность: 0.1		
1306	2174968.44	485237.08	Геодезический, Геодезический	Погрешность: 0.1		
1307	2175123.57	485229.43	Геодезический, Геодезический	Погрешность: 0.1		
1308	2175142.22	485207.37	Геодезический, Геодезический	Погрешность: 0.1		
1309	2175148.98	485021.04	Геодезический, Геодезический	Погрешность: 0.1		
1310	2175002.47	485030.90	Геодезический, Геодезический	Погрешность: 0.1		
1311	2174912.43	484925.65	Геодезический, Геодезический	Погрешность: 0.1		
1312	2174698.68	485108.59	Геодезический, Геодезический	Погрешность: 0.1		

Начальник отдела по Красногорскому р-ну Управления Роснедвижимости по МО

(наименование должности)



М.П.

(подпись)

С.С. Корчак

(инициалы, фамилия)

Прошито и скреплено печатями
36 (тридцать шесть) листов

Первый заместитель
генерального директора
Фонда «РЖС»

А.А.Анисимов



Генеральный директор
ООО «РАСТ»»

М.А.Оглоблин



Акт приема-передачи земельного участка

по договору аренды земельного участка для его комплексного освоения
в целях жилищного строительства от «27» декабря 2010 г. № 03-144

г. Москва

«27» декабря 2010 г.

Настоящий акт приема-передачи земельного участка (далее соответственно – Акт, Участок) составлен на основании договора аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства от «27» декабря 2010 г. № 03-144 (далее – Договор), заключенного между Федеральным фондом содействия развитию жилищного строительства, именуемым в дальнейшем «Арендодатель», в лице Анисимова А.А., действующего на основании доверенности от 18 октября 2010 г. № АБ-69, и Обществом с ограниченной ответственностью «РАСТ», именуемым в дальнейшем «Арендатор», в лице генерального директора Оглоблина М.А., действующего на основании Устава, с другой стороны (далее – Стороны), о нижеследующем:

1. В соответствии с подпунктами 6.1.1 и 6.2.1 Договора Арендодатель передал, а Арендатор принял Участок, расположенный по адресу: Московская область, Красногорский район, вблизи деревни Новое Аристово (кадастровый номер: 50:11:0020218:28).

2. Приемом по Акту Арендатор подтверждает, что Участок передается в состоянии, не препятствующем использованию Участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства, в соответствии с Договором.

3. Акт составлен 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.

Подписи Сторон:

от Арендодателя

от Арендатора

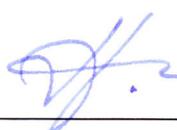
Первый заместитель
генерального директора

Генеральный директор

Анисимов
Андрей Александрович

Оглоблин
Михаил Андреевич

(подпись)



М.П.

(подпись)



М.П.

Согласовано:

Главный бухгалтер - руководитель
Департамента бухгалтерского учета,
отчетности и налогообложения



Е.Н.Кузьмичева

Руководитель
Правового Департамента



В.В.Кузнецова



Руководитель
Департамента продаж



А.Г.Карсавина

Исполнитель:

Советник отдела
проведения торгов и оформления
сделок и аренды



Е.В.Сидоров