

**ДОГОВОР № 20/2066-16**  
**купли-продажи земельных участков**

г. Москва

«06» декабря 2016 г.

Акционерное общество «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию», именуемое в дальнейшем «Продавец», в лице заместителя генерального директора Филиппова Дениса Сергеевича, действующего на основании доверенности от 01.09.2016 № 3/125, зарегистрированной в реестре за № 5-2383, удостоверенной Сурниной Ольгой Сергеевной, временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Соловьева Игоря Алексеевича, с одной стороны, и общество с ограниченной ответственностью «Синара-Девелопмент», именуемое в дальнейшем «Покупатель», в лице генерального директора Пумпянского Александра Александровича, действующего на основании устава, с другой стороны (далее – Стороны), в соответствии с протоколом от 12.09.2011 № А90-07/2011/2 об итогах аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства, статьей 5 договора аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства от 20.09.2011 № ДЗ-132, на основании части 10 статьи 7 Федерального закона от 24.11.2014 № 356-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О содействии развитию жилищного строительства» и отдельные законодательные акты Российской Федерации», пункта 1 части 1 статьи 14 Федерального закона от 23.06.2016 № 221-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О содействии развитию жилищного строительства» и отдельные законодательные акты Российской Федерации», заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. В соответствии с условиями настоящего Договора Продавец обязуется передать в собственность Покупателю, а Покупатель обязуется принять и оплатить нижеуказанные земельные участки, расположенные по адресу: Волгоградская область, г. Волгоград, ул. им. Тимирязева, д.9 (далее: «Участки»), ранее предоставленные Покупателю по договору аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства (далее: «Договор аренды»), категория земель: «земли населенных пунктов», а именно:

| №  | Кадастровый номер земельного участка | Площадь (кв. м) | Вид разрешенного использования земельных участков                                                                            |
|----|--------------------------------------|-----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. | 34:34:060016:299                     | 10388           | для строительства многоквартирного жилого дома с встроенным дошкольным образовательным учреждением                           |
| 2. | 34:34:060016:300                     | 1 764           | для обустройства территории путем строительства игровых и физкультурных площадок для дошкольного образовательного учреждения |
| 3. | 34:34:060016:304                     | 6 524           | для строительства многоэтажного жилого дома                                                                                  |

Участки предоставляются для осуществления строительства объектов жилищного и иного строительства в соответствии с видами разрешенного использования, указанными в п. 1.1 настоящего Договора в срок до 20.09.2018, и в соответствии с обязательствами, предусмотренными пунктами 3.2.5 – 3.2.11 Договора и Протоколом, с требованиями законодательства о градостроительной деятельности, с нормами права, устанавливающими условия отнесения жилых помещений к жилью экономического класса, технических регламентов, иных нормативно-технических документов, действующих на территории Российской Федерации. При обороте Участков к новым правообладателям переходят обязанности по соблюдению срока строительства (создания) объектов.

Обязательства по строительству минимального объема общей площади жилья на земельных участках, установленные Договором аренды к дате подписания Договора выполнены Покупателем в полном объеме.

1.2. Покупатель обеспечивает строительство объектов, указанных в пункте 1.1 Договора, а также обустройство территории посредством строительства (создания) объектов инженерной инфраструктуры в сфере электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения и очистки сточных вод (подведения инженерных коммуникаций), иной инфраструктуры, создания элементов озеленения и благоустройства и иных объектов, предназначенных для обслуживания, эксплуатации и благоустройства объектов, указанных в пункте 1.1 Договора, в срок до 20.09.2018.

В случае передачи Участков в собственность третьих лиц к таким лицам переходят обязанности по соблюдению сроков и требований к минимальному объему осуществления жилищного и иного строительства на Участках в соответствии с видами разрешенного использования Участков, и требованиями установленными Договором, Протоколом.

1.3. На дату заключения Договора передаваемые Участки никому не проданы, не заложены, в споре, под арестом и запретом не состоят и свободны от любых прав третьих лиц, за исключением прав Покупателя по Договору аренды. Существующие ограничения использования Участков указаны в кадастровых паспортах Участков или выписках из государственного кадастра недвижимости.

## 2. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

2.1. Цена Договора составляет 2 716 610 (два миллиона семьсот шестнадцать тысяч шестьсот десять) рублей 96 коп., НДС не предусмотрен.

Цена Договора определена как величина стоимости выкупа Участков, рассчитанная в соответствии с протоколом об итогах аукциона, и включает цену выкупа нижеследующих Участков:

| №<br>п/п | Кадастровый номер участка | Цена выкупа<br>(руб.) |
|----------|---------------------------|-----------------------|
| 1        | 34:34:060016:299          | 1 511 038,48          |
| 2        | 34:34:060016:300          | 256 591,44            |
| 3        | 34:34:060016:304          | 948 981,04            |
|          |                           | <b>2 716 610,96</b>   |

2.2. Оплата цены Договора осуществляется Покупателем в течение 5 (пяти) календарных дней с даты подписания Договора Сторонами путем единовременного перечисления денежной суммы, указанной в пункте 2.1 Договора, на расчетный счет Продавца, указанный в разделе 13 Договора.

2.3. Обязанность Покупателя по оплате цены Договора считается исполненной в день зачисления на расчетный счет Продавца суммы, указанной в пункте 2.1 Договора, в полном объеме.

2.4. Оплата цены Договора подтверждается платежным документом, содержащим указание на номер и дату Договора, копия которого представляется Продавцу в соответствии с подпунктом 3.2.1 Договора.

2.5. Все расходы по государственной регистрации перехода права собственности на Участки несет Покупатель. Указанные расходы не включаются в цену Договора и оплачиваются Покупателем в соответствии с законодательством Российской Федерации.

## 3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Продавец по Договору обязуется:

3.1.1. В течение 10 (десяти) рабочих дней после полной оплаты Покупателем цены Договора, представления документов, подтверждающих оплату (копия платежного документа, заверенная печатью банка Покупателя) и Гарантии, оформленной в соответствии с разделом 6 Договора, совместно с Покупателем представить необходимые документы в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое

имущество и сделок с ним в целях государственной регистрации перехода права собственности на Участки, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

3.1.2. Нести иные обязанности, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

3.2. Покупатель по Договору обязуется:

3.2.1. Оплатить цену Договора в порядке и в срок, установленные разделом 2 Договора.

Не позднее дня, следующего за днем оплаты, представить Продавцу документы, подтверждающие оплату цены Договора (копия платежного документа, заверенная печатью банка Покупателя).

3.2.2. Предоставить Гарантию, в соответствии с пунктом 6.1 Договора.

3.2.3. В срок, не превышающий 10 (десять) рабочих дней со дня оплаты цены Договора и предоставления Гарантии обеспечить представление в орган по регистрации прав документов, необходимых для государственной регистрации перехода права собственности на Участки в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

В течение 5 (пяти) календарных дней со дня государственной регистрации перехода права собственности на Участки представить Продавцу копии документов о государственной регистрации права собственности Покупателя.

3.2.4. Нести со дня подписания Договора ответственность за сохранность Участков, риски повреждения или уничтожения Участков, а также ответственность, которая может возникнуть в связи с использованием Участков Покупателем (нарушение санитарных норм, правил пожарной безопасности, возникновение аварийных ситуаций и проч.).

3.2.5. Обеспечить проектирование и строительство объектов жилищного и иного строительства в границах Участков в соответствии с видами разрешенного использования Участков, указанными в пункте 1.1 Договора и с основными требованиями к осуществлению строительства, предусмотренными пунктами 1.1, 1.2 Договора, Протоколом, в срок до 20.09.2018.

3.2.6. Обеспечить осуществление проектирования, строительства объектов инженерной и иной инфраструктуры в границах Участков и их передачу в установленном порядке в муниципальную (или государственную) собственность либо их оформление в частную собственность в срок до 20.09.2018.

3.2.7. Обеспечить содержание и эксплуатацию построенных в границах участков объектов инженерной и иной инфраструктуры до их передачи в установленном порядке в муниципальную (или государственную) собственность либо их оформление в частную собственность.

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

3.2.8. Обеспечить содержание и эксплуатацию (в том числе оказание коммунальных услуг) построенных на Участках объектов до передачи их собственникам или организациям, выбранным собственниками для их эксплуатации и обслуживания.

3.2.9. Заключить в установленном порядке с организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, договоры о подключении (присоединении) объектов, строительство которых осуществлено в соответствии с пунктом 1.1 договора, к сетям инженерно-технического обеспечения.

3.2.10. После заключения договора представлять Продавцу отчетность по прилагаемой форме об исполнении обязательств по договору в каждом календарном месяце (отчетном месяце), не позднее 10-го числа месяца, следующего за отчетным.

3.2.11. Не допускать действий, нарушающих цели использования Участков, а также действий нарушающих права третьих лиц, в том числе приводящих к ухудшению экологической и санитарной обстановке на Участках, смежной и близлежащей территории.

3.2.12. Покупатель обязуется после окончания строительства на Участках в срок не позднее 30 (тридцати) календарных дней после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию предоставить Продавцу:

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

– копии заключенных Покупателем договоров о подключении объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, договоров технологического присоединения к электрическим сетям и копии документов, подтверждающих исполнение покупателем обязательства по оплате по таким договорам.

3.2.13. Нести иные обязанности, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

3.2.14. При обороте Участков на основании заключенной с новым правообладателем сделки передать ему обязанности, предусмотренные подпунктами 3.2.1-3.2.14 Договора.

#### **4. ПЕРЕДАЧА ИМУЩЕСТВА И ПЕРЕХОД ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ**

4.1. Стороны подтверждают, что на дату заключения договора Участки находятся во владении и пользовании Покупателя на основании Договора аренды и признаются переданными Покупателю с даты заключения Договора аренды.

Арендные платежи, уплаченные по Договору аренды возврату не подлежат.

Обязательства по уплате арендных платежей за Участки в соответствии с Договором аренды прекращаются с даты государственной регистрации перехода права собственности на Участки в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

4.2. Право собственности на Участки переходит к Покупателю с момента государственной регистрации перехода права собственности на Участки в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

4.3. Покупатель не вправе распоряжаться приобретаемыми по договору Участками до перехода к нему права собственности в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

4.4. Покупатель осмотрел Участки в натуре, ознакомился с их техническими и иными характеристиками, правовым режимом использования и не имеет претензий к Продавцу.

#### **5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

5.1. В случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения обязательств по договору Стороны несут ответственность, предусмотренную договором и законодательством Российской Федерации.

5.2. В случае нарушения Покупателем срока, предусмотренного пунктом 2.2 Договора, Продавец вправе потребовать от Покупателя уплаты неустойки в размере 0,15% от просроченной суммы платежа за каждый день просрочки.

5.3. В случае нарушения срока осуществления строительства, предусмотренного пунктом 1.2 договора Продавец вправе потребовать от Покупателя уплаты неустойки в размере 0,05% от цены Договора, за каждый день просрочки исполнения обязательства.

5.4. За нарушение иных сроков, предусмотренных Договором, Сторона вправе потребовать от виновной Стороны уплаты неустойки в размере 0,01 % от цены Договора, указанной в пункте 2.1 Договора, за каждый день просрочки.

5.5. За использование Участков не в соответствии с целями предоставления, указанными в пункте 1.1 Договора, Продавец вправе потребовать от Покупателя уплаты неустойки в размере 0,05% от суммы, указанной в пункте 2.1 договора, за каждый день такого использования.

5.6. Уплата денежных средств, составляющих неустойку за неисполнение или ненадлежащее исполнение условий договора, осуществляется виновной Стороной на счет, указанный в разделе 13 Договора.

5.7. Уплата неустойки не освобождает Стороны от надлежащего исполнения возложенных на них по договору обязательств.

## **6. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПОКУПАТЕЛЯ ПО ОСУЩЕСТВЛЕНИЮ СТРОИТЕЛЬСТВА НА УЧАСТКАХ**

- 6.1. Покупатель не позднее 15 (пятнадцати) календарных дней с даты подписания Договора обязан в установленном действующим законодательством порядке получить и передать Продавцу безотзывную банковскую гарантию (далее - Гарантия) в обеспечение исполнения своих обязательств, установленных подпунктом 3.2.5, 3.2.6 Договора на общую сумму не менее 2 345 705 (двух миллионов триста сорок пять тысяч семьсот пять) рублей 60 коп. Днем предоставления Покупателем Гарантии считается день ее получения Продавцом.
- 6.2. Гарантия принимается Продавцом в качестве обеспечения исполнения обязательств, указанных в подпункте 3.2.5, 3.2.6 Договора, при условии ее соответствия требованиям действующего законодательства Российской Федерации, ее действия на срок до 20.12.2018, а также при условии наличия в ней:
- 6.2.1. Указания на сумму, в пределах которой банк гарантирует исполнение обязательств по Договору, которая не может быть меньше суммы, указанной в п. 6.1 Договора.
- 6.2.2. Ссылки на Договор, включая указание на Стороны, предмет, основание заключения, указанное в преамбуле Договора.
- 6.2.3. Указание на согласие банка с тем, что изменения и дополнения, внесенные в Договор, не освобождают его от обязательств по Гарантии.
- 6.3. Гарантия принимается Продавцом в качестве обеспечения исполнения обязательств, указанных в пункте 6.1 Договора, при условии ее соответствия требованиям Договора и действующего законодательства Российской Федерации.
- 6.4. В случае прекращения Гарантии в связи с ликвидацией гаранта, невозможностью исполнения Гарантии или по иным причинам, за которые ни одна из сторон Гарантии не отвечает, Покупатель обязан предоставить Продавцу новую Гарантию, срок действия которой должен начинаться не позднее дня прекращения действия Гарантии. Иные условия Гарантии должны быть идентичны или лучше условий прекращенной Гарантии.
- 6.5. Если Гарантия прекращена в связи с совершением Покупателем сделки, влекущей переход права собственности на Участок и обязанностей по Договору, правообладатель, к которому перешли такие права и обязанности, обязан обеспечить их исполнение новой безотзывной банковской гарантией на условиях, предусмотренных пунктом 6.2, в срок 90 (девяносто) календарных дней с даты регистрации договора купли-продажи в органе, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
- 6.6. Гарантия оформляется по форме согласно Приложению № 3 к Договору.

## **7. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ**

- 7.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору, если оно явилось следствием возникновения обстоятельств непреодолимой силы.
- 7.2. 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.
- 7.3. С момента наступления обстоятельств непреодолимой силы действие Договора приостанавливается до момента, определяемого Сторонами.

## **8. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ И ПРИОСТАНОВЛЕНИЕ СТРОИТЕЛЬСТВА, КОНСЕРВАЦИЯ ОБЪЕКТА**

- 8.1. 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.

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

8.2. Стороны обязаны уведомлять друг друга об обстоятельствах, которые могут повлечь приостановление строительства и консервацию объекта, незамедлительно, но в любом случае не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента, когда им стало известно об указанных обстоятельствах.

8.3. После осуществления консервации объекта Покупатель обязан 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 пунктом 1.2 Договора.

8.4. При осуществлении государственной регистрации права собственности на объект незавершенного строительства Покупатель в течение 7 (семи) календарных дней со дня получения документа о государственной регистрации права предоставляет Продавцу копию указанного документа и кадастрового паспорта на объект незавершенного строительства.

## **9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

9.1. Договор считается заключенным для Сторон и вступает в силу с даты его подписания Сторонами.

9.2. Договор действует до полного исполнения Сторонами обязательств, возложенных на них Договором. Об исполнении обязательств по Договору Покупатель письменно уведомляет Продавца с приложением подтверждающих документов.

## **10. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**

10.1. Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон.

10.2. Договор может быть расторгнут по требованию одной из Сторон – в судебном порядке в случаях, установленных законодательством Российской Федерации и Договором.

10.3. Договор может быть расторгнут по требованию Продавца во внесудебном порядке в случаях, установленных Договором.

## **11. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА**

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

11.2. В случае нарушения Покупателем срока оплаты цены Договора и срока предоставления Гарантии, предусмотренных пунктами 2.2, 6.1 Договора Продавец вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора.

Об отказе от договора Продавец письменно уведомляет Покупателя. Указанное требование признается соблюденным в случае доведения соответствующего уведомления до Покупателя посредством почтовой, телеграфной, телетайпной, электронной или иной связи, позволяющей установить, что документ исходит от Продавца. Со дня получения такого уведомления Покупателем договор считается расторгнутым.

Если к моменту истечения срока, установленного пунктом 6.1 Договора для предоставления Гарантии, Покупатель оплатил цену Договора, Продавец при отказе от Договора возвращает оплаченную Покупателем цену Договора путем перечисления соответствующей суммы денежных средств на счет Покупателя.

Если к моменту истечения срока, установленного пунктом 2.2 Договора для оплаты, Покупатель оплатил часть цены Договора, Продавец при отказе от Договора возвращает оплаченную Покупателем часть цены Договора путем перечисления соответствующей суммы денежных средств на счет Покупателя.

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

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

11.5. Все споры и разногласия, возникающие при исполнении договора, решаются Сторонами путем переговоров.

11.6. 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 Арбитражный суд города Москвы.

11.7. Договор подписан в 3 (трех) экземплярах, которые обладают одинаковой юридической силой, по одному для каждой из Сторон, один – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

## 12. ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ:

- № 1. Копия протокола об итогах аукциона;
- № 2. Форма отчетности Покупателя по договору;
- № 3. Форма Гарантии.

## 13. АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

### Продавец:

Акционерное общество  
«Агентство по ипотечному жилищному  
кредитованию»  
125009, г. Москва,  
ул. Воздвиженка, дом 10  
ИНН 7729355614 КПП 770401001  
Расчетный счет 40702810138000120231  
в ПАО СБЕРБАНК г. Москва  
БИК 044525225  
Кор. счет 30101810400000000225

### Покупатель:

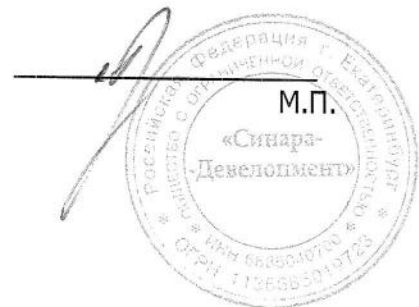
Общество с ограниченной  
ответственностью «Синара-Девелопмент»

620026, г. Екатеринбург,  
ул. Розы Люксембург, 51  
ИНН 6685040700, КПП 668501001  
ОГРН 1136685019723  
Р/с 40702810714900002283 в ПАО «СБ-  
Банк» г. Екатеринбург  
К/с 30101810800000000756  
БИК 046577756

от Продавца  
Заместитель генерального директора  
Филиппов Д.С.



от Покупателя  
Генеральный директор  
Пумпянский А.А.



## ПРОТОКОЛ № А90-07/2011/2

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

г. Москва

«12» сентября 2011 г.  
13 часов 00 минут

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

**Предмет аукциона:** право на заключение договора аренды земельного участка общей площадью 68 236 кв. м (кадастровый номер: 34:34:060016:227), расположенного по адресу: Волгоградская область, г. Волгоград, ул. им. Тимирязева, д. 9, для его комплексного освоения в целях жилищного строительства (далее соответственно — аукцион, договор аренды, Участок).

#### **Характеристика Участка:**

Местоположение (адрес): Волгоградская область, г. Волгоград, ул. им. Тимирязева, д. 9.

Кадастровый номер: 34:34:060016:227; общая площадь: 68 236 кв. м; категория земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования: жилищное строительство.

Границы Участка указаны в кадастровой выписке от 18 октября 2010 г. № 3434/300/10-118190, выданной Федеральным государственным учреждением «Земельная кадастровая палата» по Волгоградской области.

Правообладатель Участка: Фонд «РЖС» (свидетельство о государственной регистрации права от 18 октября 2010 г. 34 АА № 041872); ограничения (обременения) права: не зарегистрировано.

На территории земельного участка находится имущество, не принадлежащее Фонду «РЖС»: кирпичный фундамент, колодцы, кирпичное строение, металлические вертикальные трубы.

По территории земельного участка проходит рельсовая дорога, теплотрасса, трубопровод.

Начальная цена права на заключение договора аренды составляет 1 097 400 (один миллион девяносто семь тысяч четыреста) рублей, в том числе НДС 18%.

Величина повышения начальной цены («шаг аукциона»): 50 000 (пятьдесят тысяч) рублей.

Арендная плата за Участок устанавливается в размере 125 (сто двадцать пять) рублей 60 копеек, в том числе НДС 18%, за 1 кв. м площади Участка в год

и не подлежит изменению в течение всего 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 Участка в результате его раздела, определяется в следующем порядке: величина стоимости выкупа такого участка, рассчитанная в соответствии с постановлением главы администрации Волгоградской области от 13 ноября 2007 г. № 1925 «Об установлении цены земельных участков при приобретении их в собственность гражданами и юридическими лицами на территории Волгоградской области», составляющая 12 (двенадцать) руб. 32 копейки, 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 Участка.

Продолжительность периода выплаты арендной платы в размере 50% от уровня рыночной арендной платы (льготный период) составляет 4 квартала.

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

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

участков, предназначенных для жилищного и иного строительства, образованных из Участка: 4 (четыре) года со дня подписания акта приема-передачи Участка.

Способ обеспечения обязательств по комплексному освоению Участка в целях жилищного строительства, в том числе по оплате арендной платы: банковская гарантия в размере годовой арендной платы за Участок на срок исполнения обязательств, предусмотренных пунктами 2.1-2.3 извещения о проведении аукциона, увеличенный на 3 (три) месяца.

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, необходимым 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 жилой застройки различной этажности.
2. Минимальный объем общей площади жилых домов в застройке – 20 000 кв. м.

3. Доля жилья экономического класса должна составлять не менее 80% от общей площади жилых домов в застройке, параметры жилья экономического класса должны удовлетворять следующим условиям:

3.1. 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 |

3.2. 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.

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

3.3.1. 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.

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

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.

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

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

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

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

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

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

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

4. Размещение объектов общеобразовательного назначения (школа, детское дошкольное учреждение), а также учреждений и предприятий обслуживания в соответствии с нормами обеспеченности объектами обслуживания населения, установленными временными региональными нормативами градостроительного проектирования Волгоградской области, утвержденными постановлением главы администрации Волгоградской области от 5 сентября 2007 г. № 1574.

5. Требуемое количество машино-мест для организованного хранения легкового автотранспорта, в соответствии с требованиями, установленными временными региональными нормативами градостроительного проектирования Волгоградской области, утвержденными постановлением главы администрации Волгоградской области от 5 сентября 2007 г. № 1574.

6. Соответствие требованиям СП 59.13330.2011 (актуализированная редакция СНиП 35-01-2001) «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения».

7. Размещение велосипедных дорожек.

8. Организацию ландшафтного орошения.

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

10. Использование энергосберегающих и экологически чистых технологий строительства и строительных материалов в соответствии с требованиями Федерального закона от 23 ноября 2009 г. № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», Федерального закона от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», Распоряжения Правительства Российской Федерации от 21 июня 2010 г. № 1047 «Об утверждении перечня национальных 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.

# 11. Применение следующих энергосберегающих технологий и материалов:

- уличное (придомовое) освещение с использованием светодиодных ламп (светильников);
- управление системами освещения уличной (придомовой) территорий (системы автоматического регулирования);
- при проектировании водо- и теплоснабжения в тепловых пунктах и водонасосных станциях предусмотреть установку частотно-регулируемых приводов;
- 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;
- поквартирную автоматизированную систему 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.

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

# 13. 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.

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

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

14.2. Отдельное нежилое помещение или место (как правило, на техническом этаже) в доме для размещения оборудования для предоставления услуг по обеспечению широкополосного доступа в сеть «Интернет» и подключению к сети кабельного телевидения для размещения домового узла в составе антивандального телекоммуникационного шкафа размерами (ШхВхГ) 620х620х500 мм с креплением к стене.

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

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

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

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

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

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

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

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

Форма подачи предложений о цене – открытая.

Извещение о проведении аукциона опубликовано в номере «Российской газеты» от 10 августа 2011 г. № 174 (5550) и размещено на сайте Фонда «РЖС» в сети «Интернет» ([www.fondrgs.ru](http://www.fondrgs.ru)).

К участию в аукционе допущены следующие заявители:

| № | Наименование             | Номера билетов участников |
|---|--------------------------|---------------------------|
| 1 | ОАО «Синара-Девелопмент» | 1                         |
| 2 | ООО «РАСТ»               | 2                         |

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** – член Комиссии, руководитель Департамента продаж, с правом голосования (секретарь Комиссии).

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

Заявки на участие в аукционе и прилагаемые к ним документы хранятся в деле аукциона, регистрационный номер торгов А90-07/2011.

При проведении аукциона организатором аукциона проводились аудио- и видеозапись.

В 13 часов 00 минут 12 сентября 2011 г. председатель комиссии объявил о начале аукциона, составе комиссии, а также довел до сведения участников аукциона информацию о том, что в зале осуществляется аудио и видеозапись.

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

| №<br>п/п | Цена, объявленная аукционистом<br>(рублей) | Номера билетов участников, подтверждающих<br>названную цену |
|----------|--------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| 1        | 1 097 400                                  | 1                                                           |
| 2        | 1 147 400                                  | 2                                                           |
| 3        | 1 197 400                                  | 1                                                           |
| 4        | 1 247 400                                  | 2                                                           |
| 5        | 1 297 400                                  | 1                                                           |
| 6        | 1 347 400                                  | 2                                                           |
| 7        | 1 397 400                                  | 1                                                           |
| 8        | 1 447 400                                  | 2                                                           |
| 9        | 1 497 400                                  | 1                                                           |
| 10       | 1 547 400                                  | 2                                                           |
| 11       | 1 597 400                                  | 1                                                           |
| 12       | 1 647 400                                  | 2                                                           |
| 13       | 1 697 400                                  | 1                                                           |
| 14       | 1 747 400                                  | 2                                                           |
| 15       | 1 797 400                                  | 1                                                           |
| 16       | 3 097 400                                  | 2                                                           |
| 17       | 3 147 400                                  | 1                                                           |
| 18       | 5 097 400                                  | 2                                                           |

|    |            |   |
|----|------------|---|
| 19 | 5 147 400  | 1 |
| 20 | 7 047 400  | 2 |
| 21 | 10 047 400 | 1 |
| 22 | 12 047 400 | 2 |
| 23 | 12 097 400 | 1 |
| 24 | 12 147 400 | 2 |
| 25 | 12 197 400 | 1 |
| 26 | 12 247 400 | 2 |
| 27 | 15 047 400 | 1 |
| 28 | 17 047 400 | 2 |
| 29 | 18 047 400 | 1 |
| 30 | 19 047 400 | 2 |
| 31 | 19 097 400 | 1 |
| 32 | 20 047 400 | 2 |
| 33 | 20 097 400 | 1 |
| 34 | 21 047 400 | 2 |
| 35 | 21 097 400 | 1 |
| 36 | 22 047 400 | 2 |
| 37 | 22 097 400 | 1 |
| 38 | 22 147 400 | 2 |
| 39 | 22 197 400 | 1 |
| 40 | 22 247 400 | 2 |
| 41 | 22 297 400 | 1 |
| 42 | 22 347 400 | 2 |
| 43 | 22 397 400 | 1 |
| 44 | 22 447 400 | 2 |
| 45 | 23 047 400 | 1 |
| 46 | 24 047 400 | 2 |
| 47 | 24 097 400 | 1 |
| 48 | 25 047 400 | 2 |
| 49 | 25 097 400 | 1 |
| 50 | 26 047 400 | 2 |
| 51 | 26 097 400 | 1 |
| 52 | 26 147 400 | 2 |
| 53 | 26 197 400 | 1 |
| 54 | 26 247 400 | 2 |
| 55 | 26 297 400 | 1 |
| 56 | 26 347 400 | 2 |
| 57 | 26 397 400 | 1 |
| 58 | 26 447 400 | 1 |
| 59 | 26 497 400 | 2 |
| 60 | 26 547 400 | 1 |
| 61 | 26 597 400 | 2 |
| 62 | 26 647 400 | 1 |
| 63 | 26 697 400 | 2 |
| 64 | 26 747 400 | 1 |

|    |            |   |
|----|------------|---|
| 65 | 26 797 400 | 2 |
| 66 | 26 847 400 | 1 |
| 67 | 26 897 400 | - |

Победителем аукциона признан участник – Открытое акционерное общество «Синара-Девелопмент» (основной государственный регистрационный номер 1096672004956, адрес (место нахождения): 620026, г. Екатеринбург, ул. Розы Люксембург, д. 51), билет № 1, предложившее наибольшую цену за право на заключение договора аренды в размере 26 847 400 (двадцать шесть миллионов восемьсот сорок семь тысяч четыреста) рублей, в том числе НДС 18%.

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

Задаток возвращается участникам аукциона, за исключением победителя аукциона, в течение 3 (трех) дней со дня подписания протокола об итогах аукциона. Задаток, внесенный победителем аукциона, засчитывается в оплату стоимости права на заключение договора аренды.

Оплата стоимости права на заключение договора аренды в размере 26 847 400 (двадцать шесть миллионов восемьсот сорок семь тысяч четыреста) 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 ОАО «Сбербанк России», корреспондентский счет: 30101810400000000225 в ОПЕРУ Московского ГТУ Банка России, БИК 044525225, ИНН 7709441907, КПП 770901001.

Договор аренды подписывается с победителем аукциона не позднее 5 (пяти) рабочих дней со дня поступления на счет Фонда «РЖС» денежных средств, составляющих стоимость права на заключение договора аренды.

Передача Участка осуществляется в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня оплаты стоимости права на заключение договора аренды, но не ранее даты подписания договора аренды. Передача Участка оформляется актом приема-передачи.

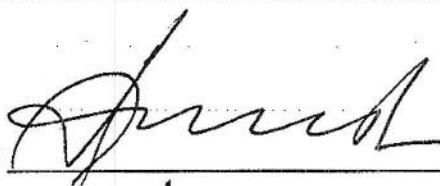
Если победитель аукциона отказался или уклонился от подписания протокола об итогах аукциона, подписания договора аренды или оплаты стоимости права на заключение договора аренды, победитель утрачивает право на заключение договора аренды, а внесенный им задаток удерживается либо организатор аукциона обращается в суд в отношении победителя аукциона с требованием о понуждении к заключению договора аренды, возмещении убытков, иными требованиями, предусмотренными гражданским законодательством.

Уклонение или отказ Фонда «РЖС» от подписания протокола об итогах аукциона либо подписания 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 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

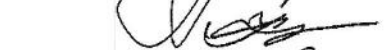


А.А.Анисимов

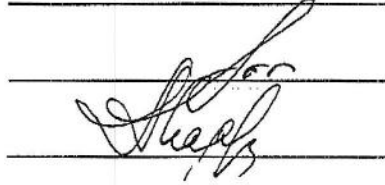
Члены Комиссии:



В.В.Кузнецова

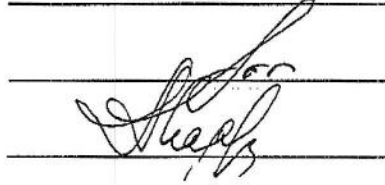


Е.Н.Кузьмичева



А.Е.Лагунцов

Секретарь Комиссии



А.Г.Карсавина

Аукционист



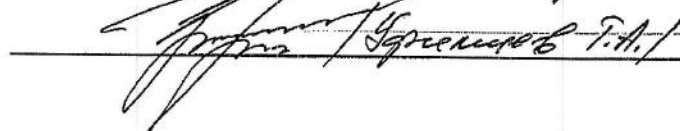
А.Г.Карсавина

Все участники аукциона претензий по ходу и процедуре проведения аукциона не имеют.

С протоколом об итогах аукциона ознакомлены:

Победитель аукциона

ООО "Сектор-Девелопмент"



Участники аукциона:

ООО "РАСТ" ООО "Омега-МХ"



Пронумеровано, прошнуровано и  
скреплено печатью В Л.  
Мини-сервис  
сотрудник Департамента контроля и  
документационного обеспечения  
Фонда «РЖС»  
Сидорова

Форма отчетности Покупателя по договору купли-продажи земельных участков  
от \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_

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.                              |

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

| № п/п | Наименование работ                                                                                                      | Номер и дата договора | Исполнитель (реквизиты, телефон) | Срок исполнения по договору | Фактический срок исполнения | Подтверждающие документы, предоставляемые в Фонд                                                   |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|----------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1     | Заключение договора подряда на выполнение проектных и изыскательских работ, выдача Подрядчику задания на проектирование |                       |                                  |                             |                             | Копии Договора подряда на выполнение проектных и изыскательских работ и задания на проектирование. |
| 2     | Государственная экспертиза                                                                                              |                       |                                  |                             |                             | Копия положительного                                                                               |

|  |                                                           |  |  |  |  |                                                                          |
|--|-----------------------------------------------------------|--|--|--|--|--------------------------------------------------------------------------|
|  | проектной документации и результатов инженерных изысканий |  |  |  |  | закончения государственной экспертизы. Проект - по запросу. <sup>1</sup> |
|--|-----------------------------------------------------------|--|--|--|--|--------------------------------------------------------------------------|

Раздел 3: «Выполнение строительно-монтажных работ на земельном участке»

| № п/п | Наименование работ                                                              | Номер и дата договора | Исполнитель (реквизиты, телефон) | Срок исполнения по договору | Фактический срок исполнения | Подтверждающие документы, предоставляемые в Фонд <sup>2</sup>                                                                                                      |
|-------|---------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|----------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.    | Получение разрешения на строительство                                           | -                     | -                                | -                           |                             | Копия разрешения на строительство.                                                                                                                                 |
| 2.    | Подготовительный период                                                         |                       |                                  |                             |                             | Акты о приемке выполненных работ (форма КС-2) и накопительные ведомости (журнал учета выполненных работ форма КС-6А) за отчетный период представлять в Фонд «РЖС». |
| 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.                                                                                                                   |

<sup>1</sup> Проект предоставляется в объеме:

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

<sup>2</sup> Покупатель ежемесячно представляет Продавцу одновременно с настоящей формой отчетности материалы фотомониторинга земельного участка, выполненного с нескольких точек обзора и отражающего фактическое состояние дел на земельном участке.

Раздел 4: Отчет об объемах капиталовложений Покупателя

| № | Номера<br>сметных<br>расчетов<br>и смет * | Наименование глав, объектов,<br>работ и затрат                                                 | Общая<br>сметная<br>стоимость, с<br>НДС в руб. | Стоимость работ,<br>выполненных за<br>отчетный<br>период, с НДС в<br>руб. | Доля стоимости<br>работ,<br>выполненных за<br>отчетный период, в<br>общей сметной<br>стоимости, проц. | Стоимость<br>работ,<br>выполненных<br>с начала года,<br>с НДС в руб. | Доля стоимости<br>работ, выполненных<br>за отчетный период,<br>в общей сметной<br>стоимости, проц. |
|---|-------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
|   |                                           | 1. Подготовка территории<br>строительства                                                      |                                                |                                                                           |                                                                                                       |                                                                      |                                                                                                    |
|   |                                           | 2. Основные объекты<br>строительства                                                           |                                                |                                                                           |                                                                                                       |                                                                      |                                                                                                    |
|   |                                           | <i>объект 1</i>                                                                                |                                                |                                                                           |                                                                                                       |                                                                      |                                                                                                    |
|   |                                           | <i>объект 2</i>                                                                                |                                                |                                                                           |                                                                                                       |                                                                      |                                                                                                    |
|   |                                           | ...                                                                                            |                                                |                                                                           |                                                                                                       |                                                                      |                                                                                                    |
|   |                                           | <i>объект n</i>                                                                                |                                                |                                                                           |                                                                                                       |                                                                      |                                                                                                    |
|   |                                           | 3. Объекты подсобного и<br>обслуживающего назначения                                           |                                                |                                                                           |                                                                                                       |                                                                      |                                                                                                    |
|   |                                           | <i>объект 1</i>                                                                                |                                                |                                                                           |                                                                                                       |                                                                      |                                                                                                    |
|   |                                           | <i>объект 2</i>                                                                                |                                                |                                                                           |                                                                                                       |                                                                      |                                                                                                    |
|   |                                           | ...                                                                                            |                                                |                                                                           |                                                                                                       |                                                                      |                                                                                                    |
|   |                                           | <i>объект m</i>                                                                                |                                                |                                                                           |                                                                                                       |                                                                      |                                                                                                    |
|   |                                           | 4. Объекты энергетического<br>хозяйства                                                        |                                                |                                                                           |                                                                                                       |                                                                      |                                                                                                    |
|   |                                           | <i>объект 1</i>                                                                                |                                                |                                                                           |                                                                                                       |                                                                      |                                                                                                    |
|   |                                           | <i>объект 2</i>                                                                                |                                                |                                                                           |                                                                                                       |                                                                      |                                                                                                    |
|   |                                           | ...                                                                                            |                                                |                                                                           |                                                                                                       |                                                                      |                                                                                                    |
|   |                                           | <i>объект k</i>                                                                                |                                                |                                                                           |                                                                                                       |                                                                      |                                                                                                    |
|   |                                           | 5. Объекты транспортного<br>хозяйства и связи                                                  |                                                |                                                                           |                                                                                                       |                                                                      |                                                                                                    |
|   |                                           | <i>объект 1</i>                                                                                |                                                |                                                                           |                                                                                                       |                                                                      |                                                                                                    |
|   |                                           | <i>объект 2</i>                                                                                |                                                |                                                                           |                                                                                                       |                                                                      |                                                                                                    |
|   |                                           | ...                                                                                            |                                                |                                                                           |                                                                                                       |                                                                      |                                                                                                    |
|   |                                           | <i>объект l</i>                                                                                |                                                |                                                                           |                                                                                                       |                                                                      |                                                                                                    |
|   |                                           | 6. Наружные сети и сооружения<br>водоснабжения, канализация,<br>теплоснабжения и газоснабжения |                                                |                                                                           |                                                                                                       |                                                                      |                                                                                                    |
|   |                                           | <i>сети и сооружения</i>                                                                       |                                                |                                                                           |                                                                                                       |                                                                      |                                                                                                    |

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

\* Сводно-сметный расчет по комплексному освоению территории, сметные расчеты, локальные и объектные сметы представлять Продавцу по запросу.

## БАНКОВСКАЯ ГАРАНТИЯ № \_\_\_\_\_

г. Москва

дата выдачи Гарантии: \_\_\_\_\_

« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2016 года

I. Настоящей Гарантией наименование банка, осуществляющее деятельность в качестве кредитной организации на основании лицензии на осуществление банковской деятельности № \_\_\_\_\_, выданной Банком России дата выдачи, БИК, к/с, ОГРН, ИНН, КПП, ОКПО, находящийся по адресу: \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Гарант», в лице должность, ФИО, действующего на основании реквизиты документа, подтверждающего полномочия, по просьбе наименование юр лица Застройщика, адрес местонахождения: ОГРН, ИНН, КПП, банковские реквизиты, именуемого в дальнейшем «Принципал», дает в пользу Акционерного общества «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» (АО «АИЖК») (ИНН: 7729355614 адрес местонахождения: Россия, 125009, г. Москва, ул. Воздвиженка, д.10, КПП 770401001, р/с № 40702810838040027597 в ПАО «Сбербанк» г. Москва к/с № 30101810400000000225, БИК: 044525225), именуемого в дальнейшем «Бенефициар», обязательство уплатить по первому письменному требованию Бенефициара денежную сумму в размере сумма прописью не менее суммы годовой арендной платы выкупаемых участков, в случае неисполнения Принципалом любого из нижеуказанных обязательств Принципала, установленных Договором купли-продажи от \_\_\_\_\_ 2016 г. № \_\_\_\_\_ (далее – Договор) земельных участков с кадастровыми номерами \_\_\_\_\_, расположенных по адресу: \_\_\_\_\_, категория земель: \_\_\_\_\_ (далее - Участки), заключенного между Принципалом и Бенефициаром в соответствии с протоколом от № \_\_\_\_\_ об итогах аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства, статьей 5 договора аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства от № ДЗ-\_\_\_\_\_, на основании части 10 статьи 7 Федерального закона от 24.11.2014 № 356-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О содействии развитию жилищного строительства» и отдельные законодательные акты Российской Федерации», пункта 1 части 1 статьи 14 Федерального закона от 23.06.2016 № 221-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О содействии развитию жилищного строительства» и отдельные законодательные акты Российской Федерации», в том числе:

1. при неисполнении Принципалом обязательства по Договору осуществить проектирование и строительство объектов жилищного и иного строительства в границах Участков в соответствии с установленными видами разрешенного использования в срок до \_\_\_\_\_;
2. при неисполнении Принципалом обязательства по Договору осуществить проектирование и строительство объектов инженерной и иной инфраструктуры в границах Участков и их передачу в установленном порядке в муниципальную (или государственную) собственность либо их оформление в частную собственность в срок, до \_\_\_\_\_.

II. Гарант обязуется уплатить по письменному требованию Бенефициара (далее - Требование) денежную сумму и (или) её часть в соответствии с условиями настоящей Гарантии. Требование Бенефициара должно быть подписано руководителем Бенефициара (либо иным уполномоченным Бенефициаром лицом) и заверено печатью Бенефициара.

Требование по настоящей Гарантии должно содержать ссылку на номер и дату настоящей Гарантии. В Требовании Бенефициар должен указать на обстоятельства, наступление которых влечет выплату по настоящей Гарантии, а также реквизиты счета Бенефициара, на который Гарант должен перечислить истребованную Бенефициаром сумму.

Для получения платежа по Гарантии Бенефициар одновременно с Требованием предоставляет Гаранту следующие документы:

- 1) Документы, подтверждающие полномочия лица, подписавшего требование, а именно:
  - а) если требование подписано руководителем Бенефициара, то Гаранту предоставляются:
    - заверенная печатью Бенефициара или нотариально заверенная копия документа, на основании которого руководитель Бенефициара осуществляет свои полномочия (Приказ о назначении, Протокол об избрании, либо иной документ в соответствии с законодательством и учредительными документами Бенефициара).
  - б) если требование подписано представителем Бенефициара по доверенности, то Гаранту предоставляются:

- нотариально заверенная копия доверенности, выданной руководителем Бенефициара, на лицо, подписавшее требование (далее – «Доверенность»);

- заверенная печатью Бенефициара или нотариально заверенная копия документа, на основании которого руководитель Бенефициара, выдавший Доверенность, осуществлял свои полномочия, на дату выдачи Доверенности (Приказ о назначении, Протокол об избрании, либо иной документ в соответствии с законодательством и учредительными документами Бенефициара).

III. Обязательство Гаранта перед Бенефициаром ограничивается уплатой суммы, на которую выдана Гарантия.

IV. Ответственность Гаранта перед Бенефициаром за невыполнение или ненадлежащее выполнение Гарантом обязательства по Гарантии ограничивается суммой, на которую выдана Гарантия.

V. Гарант осуществляет платеж по Гарантии или отказывает в платеже в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты получения требования Бенефициара. Гарант вправе отказать в выплате только в случае непредставления документов, указанных в п. II настоящей Гарантии или в случае, если документы представлены по окончании срока действия Гарантии.

Мотивированный отказ направляется Гарантом Бенефициару и Принципалу в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента принятия решения об отказе.

VI. Гарант по внешним признакам оценивает соответствие Требования и предоставленных документов условиям и требованиям, изложенным в Гарантии.

Документы, не указанные в Гарантии, Гарантом не проверяются и не оцениваются.

Документы, приложенные к Требованию Бенефициара, Гарантом не возвращаются, в том числе и в том случае, если Гарант отказывает в платеже по Гарантии.

VII. Требование Бенефициара и указанные в настоящей Гарантии документы должны быть получены Гарантом до истечения указанного в п. X настоящей Гарантии срока её действия по адресу: \_\_\_\_\_ или иному адресу местонахождения Гаранта, указанного в едином государственном реестре юридических лиц.

VIII. Предусмотренные настоящей Гарантией обязательства Гаранта считаются исполненными с момента зачисления денежных средств на корреспондентский счета Банка, обслуживающего банковский счет Бенефициара, в соответствии с реквизитами, указанными в Требовании.

Гарант вправе увеличить сумму и/или срок действия Гарантии без согласия Бенефициара. Все иные условия Гарантии могут быть изменены Гарантом с письменного согласия Бенефициара, заверенного его печатью.

IX. Настоящим Гарант выражает согласие с тем, что изменения и дополнения, внесенные в Договор, не освобождают Гаранта от обязательств по настоящей Гарантии.

X. Гарантия является безотзывной, вступает в силу с момента передачи Гарантии и действует по «\_\_» \_\_\_\_\_ года включительно (дата окончания обязательства + 3 месяца).

XI. Гарантия прекращается по основаниям, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации.

Кроме того, Гарантия прекращается в дату возврата оригинала настоящей Гарантии Принципалом или Бенефициаром Гаранту. В этом случае письменный отказ Бенефициара от своих прав по гарантии не требуется. При прекращении Гарантии по основаниям, предусмотренным пп. 3 и пп.4 п.1 ст.378 ГК РФ, возврат Гаранту оригинала Гарантии не является обязательным.

XII. Настоящая Гарантия регулируется и подлежит толкованию в соответствии с законодательством Российской Федерации.

XIII Все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящей Гарантии или в связи с ней, подлежат рассмотрению в Арбитражном суде г. Москвы.

XIV. Настоящая Гарантия составлена в одном подлинном экземпляре, который выдается Принципалу для дальнейшей передачи Бенефициару и в случае утраты не восстанавливается.

XV. Принимая настоящую гарантию Бенефициар выражает согласие на передачу Гарантом сведений о выдаче настоящей гарантии, существенных условий настоящей гарантии, а также сведений о Бенефициаре в Единый федеральный реестр сведений о фактах деятельности юридических лиц в порядке и объеме, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

Должность

ПОДПИСЬ

ФИО

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

Номер регистрационного округа 34

Произведена государственная регистрация

ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ

Дата регистрации 29.12.2016

Номер регистрации 013 020 -103/5-

Регистратор БАБАЙЦЕВ Д.Е. (и.о.)

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

Номер регистрационного округа 34

Произведена государственная регистрация

ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ

Дата регистрации 29.12.2016

Номер регистрации 013 020 -109/5-

Регистратор БАБАЙЦЕВ Д.Е. (и.о.)

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

Номер регистрационного округа 34

Произведена государственная регистрация

ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ

Дата регистрации 29.12.2016

Номер регистрации 013 020 -106/5-

Регистратор БАБАЙЦЕВ Д.Е. (и.о.)

В настоящем договоре шито, скреплено  
подписаниями и печатями 27 (двадцать семь) листов

от Продавца  
Заместитель генерального  
директора

Филиппов Д.С.

От Покупателя  
Генеральный  
директор

Пумпянский А.А.