

ДОГОВОР № 20/1272-17
аренды земельного участка для комплексного освоения территории, в рамках
которого предусматривается в том числе жилищное строительство

г. Москва

« 1 » августа 2017 г.

Акционерное общество «Агентство ипотечного жилищного кредитования», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», 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 «СпецСтройКубань», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице генерального директора Мелишева Александра Ивановича, действующего на основании устава, с другой стороны (далее совместно – Стороны), в соответствии с протоколом рассмотрения заявок на право заключения договора аренды находящегося в федеральной собственности земельного участка для комплексного освоения территории, в рамках которого предусматривается в том числе жилищное строительство, № А528-15/2017/1 от 05.07.2017 (далее – протокол рассмотрения заявок, копия прилагается) заключили настоящий договор (далее соответственно – Договор, аукцион) о следующем.

Статья 1. Предмет Договора

- 1.1. Арендодатель обязуется предоставить за плату во временное владение и пользование, а Арендатор обязуется принять земельный участок площадью 58 473 кв. метра, расположенный по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Краснодарский край, г. Краснодар, район п. Знаменский и п. Зеленопольский (кадастровый номер 23:43:0415001:532), категория земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования земельного участка: жилые дома, в том числе со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения: многоквартирные жилые дома, среднеэтажные жилые дома (далее – Участок).

Участок находится в собственности Российской Федерации и передан Арендодателю для совершения юридических и иных действий, в том числе сделок, в качестве агента Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом от 24.07.2008 № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства» (далее – Федеральный закон № 161-ФЗ), что подтверждается записями в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН) от 20.12.2016 № 23-23/001-23/999/001/2016-4751/1 и от 20.12.2016 № 23-23/001-23/001/167/2015-130/9 (копия выписки из ЕГРН прилагается).

Границы Участка, иные сведения об Участке, в том числе сведения о его частях и обременениях, указаны в выписке от 09.03.2017 № 77/100/013/2017-311, выданной филиалом ФГБУ «ФКП Росреестра» по Москве (копия прилагается).

- 1.2. Участок предоставляется Арендатору для осуществления комплексного освоения территории, в рамках которого предусматривается в том числе жилищное строительство (далее – комплексное освоение территории).

Обязательства по комплексному освоению территории в границах Участка выполняются Арендатором за свой счет и (или) с привлечением других лиц и (или) средств других лиц в соответствии с условиями Договора, договоров аренды (купли-продажи) земельных участков, образованных из Участка, и договора о комплексном освоении территории.

- 1.3. При осуществлении комплексного освоения территории в течение срока аренды Участка Арендатором обеспечивается жилищное строительство согласно следующим требованиям:
- 1.3.1. Строительство жилья.
 - 1.3.2. Минимальный объем общей площади жилых помещений – 28 100 кв. метров.
- 1.4. Права и обязанности по Договору, договору аренды земельных участков, образованных из Участка, могут быть переданы Арендатором с согласия Арендодателя третьему лицу при соблюдении одновременно следующих условий:
- 1.4.1. При отсутствии у Арендатора на дату подписания соглашения о передаче прав и обязанностей по Договору третьему лицу просрочки исполнения или фактов неисполнения Арендатором любых предусмотренных Договором финансовых обязательств, включая обязательства по уплате арендных платежей, неустойки, штрафов.
 - 1.4.2. Для принятия Арендодателем решения о возможности предоставления согласия на передачу Арендатором прав и обязанностей по Договору третьему лицу Арендодателю предоставлены:
 - а) документы, подтверждающие соответствие третьего лица обязательным требованиям, предусмотренным статьей 16.7 Федерального закона № 161-ФЗ;
 - б) соглашение о предоставлении третьему лицу, которому Арендатором передаются права и обязанности по Договору, банковской гарантии, соответствующей требованиям статьи 7 Договора, а также документы, подтверждающие соответствие банка, выразившего готовность предоставить такому лицу банковскую гарантию, требованиям статьи 7 Договора, либо выписка по счету третьего лица, которому Арендатором передаются права по Договору, подтверждающая наличие на таком счете третьего лица денежных средств в размере, достаточном для перечисления на счет Арендодателя обеспечительного платежа, предусмотренного статьей 7 Договора.
 - 1.4.3. Передача Арендатором третьему лицу своих прав и обязанностей по Договору осуществляется одновременно с передачей такому третьему лицу прав и обязанностей по договору о комплексном освоении территории.
 - 1.4.4. Соглашение о передаче прав и обязанностей по Договору заключено с соблюдением обязательных условий формы такого соглашения, указанной в приложении № 4 к Договору.
 - 1.4.5. Выдача согласия Арендодателя, предусмотренного пунктом 6.1.6 Договора, на передачу Арендатором прав и обязанностей по Договору третьему лицу осуществляется при условии, что в течение 30 (тридцати) календарных дней с даты подписания соглашения о передаче прав и обязанностей Арендатора по Договору Арендодателю в установленном действующим законодательством порядке передана банковская гарантия, обеспечивающая исполнение обязательств такого лица, которому переданы права и обязанности по Договору, и соответствующая всем условиям статьи 7 Договора, либо на дату подписания соглашения о передаче прав и обязанностей Арендатора по Договору на счет Арендодателя, указанный в статье 16 Договора, поступил обеспечительный платеж в размере, установленном статьей 7 Договора, обеспечивающий исполнение обязательств лица, которому Арендатором переданы права и обязанности по Договору.

При несоблюдении условий настоящего пункта согласие Арендодателя на передачу Арендатором прав и обязанностей не подлежит выдаче, а соглашение о передаче таких прав и обязанностей считается незаключенным и не подлежит государственной регистрации.

1.4.6. Передача Арендатором прав и обязанностей по договору аренды земельных участков, образованных из Участка, допускается одновременно в отношении всех земельных участков, образованных из Участка.

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

Арендатору известно, что после утверждения проекта планировки территории из Участка могут быть образованы участки, подлежащие передаче в собственность субъекта Российской Федерации или муниципальную собственность в соответствии со статьей 16.3 Федерального закона № 161-ФЗ (пункт 5.2 Договора).

Статья 2. Срок аренды

2.1. Срок аренды Участка по Договору: 3 (три) года 6 (шесть) месяцев.

2.2. Начало срока аренды по Договору исчисляется с даты подписания Сторонами акта приема-передачи Участка в соответствии с пунктом 6.1.2 Договора.

Статья 3. Платежи по Договору

3.1. За пользование Участком Арендатор уплачивает следующие арендные платежи: первый арендный платеж (цену предмета аукциона, указанную в протоколе о результатах аукциона), арендную плату, рассчитанную в соответствии с пунктом 3.4 Договора.

Размер первого арендного платежа составляет 7 400 000 (семь миллионов четыреста тысяч тысяч) рублей без НДС.

3.2. Перечисленный Арендатором задаток для участия в аукционе на право заключения Договора засчитывается в счет первого арендного платежа. Размер суммы задатка, внесенного Арендатором, составляет 7 400 000 (семь миллионов четыреста тысяч) рублей.

3.3. Подлежащая оплате сумма арендной платы за пользование Участком начисляется с даты передачи Участка Арендатору по акту приема-передачи Участка и оплачивается Арендатором в безналичной форме ежемесячно не позднее 10-го (десятого) числа текущего месяца (далее соответственно – арендные платежи, ежемесячный арендный платеж), за исключением платежей за период, указанный в абзаце втором настоящего пункта.

Арендный платеж за период, включающий месяцы использования Участка начиная с месяца, в котором состоялась передача Участка Арендатору в соответствии с пунктом 2.2 Договора, до месяца, в котором осуществлена государственная регистрация Договора, включая арендный платеж за этот месяц, производится Арендатором одновременно не позднее последнего числа календарного месяца, в котором состоялась дата государственной регистрации Договора.

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

- 3.4. Размер ежемесячного арендного платежа за пользование Участком, земельными участками, образованными из Участка, определяется по формуле:

$$A_1 = A / 12 \times S,$$

где

A_1 – размер ежемесячного арендного платежа;

A – размер арендной платы, указанный в протоколе о результатах аукциона (в расчете за единицу площади).

Размер ежегодной арендной платы за единицу площади, установленный протоколом о результатах аукциона, составляет 161 (сто шестьдесят один) рубль 41 копейку за 1 кв. метр площади Участка в год, без НДС, и не подлежит изменению в течение всего срока аренды;

S – площадь Участка, земельных участков, образованных из Участка.

- 3.5. Арендатор представляет Арендодателю копии платежных документов, подтверждающих перечисление сумм арендных платежей по Договору, в течение 5 (пяти) календарных дней со дня осуществления платежа.
- 3.6. Арендатор обязан вносить арендную плату лично. Возложение арендатором обязательства по внесению арендной платы на третьих лиц допускается с предварительного письменного согласия Арендодателя. При этом Арендатор письменно уведомляет Арендодателя о своем намерении возложить платеж на третье лицо.

В случае предоставления Арендодателем письменного согласия на перечисление арендной платы третьим лицом за Арендатора, третье лицо обязано в платежном документе в графе «Назначение платежа» указать наименование Арендатора, а также реквизиты: оплата за аренду за _____ (указать месяц и год, за которые оплачивается арендная плата) по договору от «____» _____ г. № _____. В противном случае Арендатор не вправе ссылаться на платеж, осуществленный за него третьим лицом.

Статья 4. Образование земельных участков из Участка

- 4.1. Образование из Участка земельных участков, предназначенных для жилищного и иного строительства, осуществляется на основании утвержденного проекта межевания территории в соответствии с видами разрешенного использования, определенными проектом планировки территории (далее – Образованные участки, Образованный участок).
- 4.2. После осуществления кадастровых работ, проведения государственного кадастрового учета и регистрации права собственности Российской Федерации, а также ограничений в виде агентских полномочий Арендодателя на Образованные участки, предназначенные для жилищного и иного строительства в соответствии с видами разрешенного использования, Арендатор в течение 14 (четырнадцати) дней после такой регистрации направляет в адрес Арендодателя, указанный в статье 16 Договора, письменное обращение о желании

использовать Образованные участки на условиях аренды и (или) о выкупе Образованных участков.

Статья 5. Аренда и выкуп Образованных участков

- 5.1. Арендодатель обязуется передать Арендатору на праве аренды без проведения аукциона Образованные участки, за исключением участков, указанных в пункте 5.2 Договора, путем заключения Дополнительного соглашения к Договору (далее именуемое – Договор аренды Образованных участков).

Арендатор вправе приобрести Образованные участки в собственность без проведения аукциона по цене, указанной в протоколе о результатах аукциона, до наступления обстоятельств, указанных в пункте 5.4 Договора.

- 5.2. Договоры купли-продажи и Договор аренды Образованных участков заключаются в отношении Образованных участков, за исключением передаваемых в собственность субъекта Российской Федерации или муниципальную собственность в соответствии со статьей 16.3 Федерального закона № 161-ФЗ:

- а) предназначенных для размещения объектов регионального или местного значения;
- б) предназначенных для размещения общежитий, необходимых для обеспечения образовательного процесса в государственных или муниципальных образовательных организациях высшего образования и профессиональных образовательных организациях;
- в) расположенных в границах планируемых (изменяемых, вновь образуемых) территорий общего пользования.

В отношении Образованных участков, ограниченных в обороте, заключаются только договоры аренды. После завершения строительства на таких земельных участках Арендодатель в соответствии с частью 7.1 статьи 11 Федерального закона № 161-ФЗ направляет в межведомственный коллегиальный орган предложения, обосновывающие целесообразность прекращения совершения Арендодателем юридических и иных действий, в том числе сделок, в отношении таких земельных участков в качестве агента Российской Федерации.

- 5.3. Договор аренды Образованных участков и договоры купли-продажи Образованных участков заключаются Сторонами при одновременном наличии всех следующих условий:

- а) отсутствия у Арендатора задолженности по арендной плате по Договору и (или) задолженности по уплате Арендодателю неустойки за просрочку ее уплаты на дату заключения Договора аренды Образованных участков и/или договора купли-продажи Образованных участков;
- б) соответствия Арендатора требованиям, указанным в статье 16.7 Федерального закона № 161-ФЗ;
- в) наличия действующего и полного обеспечения исполнения Арендатором финансовых обязательств Арендатора, предусмотренных Договором.

- 1.4. После завершения строительства и регистрации права собственности на созданный объект недвижимого имущества Арендатор вправе приобрести Образованные участки под данными объектами в собственность в соответствии с частью 3 статьи 16.4 Федерального закона № 161-ФЗ.

- 1.5. В случае отказа Арендатора выкупать Образованные участки в порядке, указанном в пункте 5.4 Договора, Арендодатель в соответствии с частью 7.1 статьи 11 Федерального закона № 161-ФЗ направляет в межведомственный коллегиальный

орган предложения, обосновывающие целесообразность прекращения совершения Арендодателем юридических и иных действий, в том числе сделок, в отношении таких земельных участков в качестве агента Российской Федерации.

До момента прекращения совершения Арендодателем юридических и иных действий, в том числе сделок, в отношении таких земельных участков в качестве агента Российской Федерации Арендатор осуществляет плату за фактическое пользование земельным участком в размере, равном арендной плате за Образованный участок.

Статья 6. Права и обязанности Сторон

6.1. Арендодатель обязуется:

- 6.1.1. Заключение с Арендатором договора о комплексном освоении территории одновременно с заключением Договора.
- 6.1.2. Передать Участок Арендатору по акту приема-передачи на срок аренды, указанный в пункте 2.1 Договора, в течение 5 (пяти) рабочих дней после полной оплаты первого арендного платежа в соответствии с абзацем третьим пункта 3.1 Договора и предоставления Арендатором гарантии или обеспечительного платежа согласно статье 7 Договора.
- 6.1.3. Принять решение о согласии на образование из Участка земельных участков, предназначенных для жилищного и иного строительства, в соответствии с видами разрешенного использования, определенными проектом планировки территории.
- 6.1.4. После утверждения документации по планировке территории в границах Участка, осуществления государственного кадастрового учета образуемых участков и соблюдения Арендатором условий, указанных в пункте 5.3 Договора, по письменному обращению Арендатора заключить с Арендатором Договор аренды Образованных участков, договоры купли-продажи Образованных участков.
- 6.1.5. При проведении проверок соблюдения Арендатором условий Договора соблюдать законодательство Российской Федерации, а также права и законные интересы Арендатора.
- 6.1.6. В течение 30 (тридцати) дней с даты получения документов, указанных в пункте 1.4.2 Договора, направить Арендатору уведомление о готовности выдать согласие Арендодателя на передачу им прав и обязанностей по Договору третьему лицу либо об отказе в предоставлении такого согласия. При направлении Арендатору уведомления о готовности выдать согласие на передачу им прав и обязанностей по Договору третьему лицу выдача такого согласия осуществляется после выполнения условий пункта 1.4.5 Договора. Согласие на передачу Арендатором прав и обязанностей по Договору третьему лицу предоставляется в виде выписки из решения уполномоченного органа управления Арендодателя, заверенной лицом, осуществляющим функции или исполняющим обязанности единоличного исполнительного органа Арендодателя, либо лицом, обладающим надлежащим образом оформленным письменным полномочием на заверение такой выписки, и передается (направляется) Арендатору с уведомлением об исполнении Арендодателем указанного в настоящем пункте решения уполномоченного органа управления Арендодателя по выдаче согласия на передачу прав и обязанностей по Договору.

6.2. Арендатор обязуется:

- 6.2.1. Заключить с Арендодателем договор о комплексном освоении территории одновременно с заключением Договора.
- 6.2.2. Принять Участок по акту приема-передачи в порядке, сроки и на условиях, предусмотренных в пункте 6.1.2 Договора.
- 6.2.3. Использовать Участок в соответствии с целями, указанными в пункте 1.2 Договора и в договоре о комплексном освоении территории, и только после подписания Сторонами акта приема-передачи Участка.
- 6.2.4. Уплачивать арендные платежи по Договору в суммах, в сроки и в размере, указанных в пунктах 3.3 и 3.4 Договора.
- 6.2.5. Осуществить жилищное строительство в соответствии с параметрами разрешенного строительства, указанными в договоре о комплексном освоении территории, в срок, установленный договором о комплексном освоении территории.
- 6.2.6. Осуществить строительство иных объектов, предусмотренных проектом планировки территории, включая объекты коммунальной, транспортной и социальной инфраструктур, обеспечить передачу указанных объектов в государственную или муниципальную собственность либо оформление их в частную собственность в срок, установленный договором о комплексном освоении территории.
- 6.2.7. Не допускать действий, нарушающих цели использования Участка, Образованных участков, а также действий, нарушающих права третьих лиц, в том числе приводящих к ухудшению экологической и санитарной обстановки на Участке, Образованных участках, смежной и близлежащей территории.
- 6.2.8. Сообщить Арендодателю о получении разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, расположенного на Образованном участке, находящемся у Арендатора на праве аренды, в течение 14 (четырнадцати) дней со дня выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.
В случае получения разрешения на ввод в эксплуатацию индивидуальных жилых домов, жилых домов блокированной застройки, расположенных на Образованных участках, находящихся у Арендатора на праве аренды, сообщать Арендодателю:
 - а) о готовности к передаче каждого индивидуального жилого дома или первой квартиры в многоквартирном жилом доме по акту приема-передачи не позднее чем за 14 (четырнадцать) календарных дней до планируемого дня указанной передачи при осуществлении такой передачи в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 214-ФЗ) или в ином установленном законодательством Российской Федерации порядке и о государственной регистрации перехода права собственности на соответствующее жилое помещение – в течение 14 (четырнадцати) календарных дней с даты такой регистрации;
 - б) о готовности к совершению каждой сделки об отчуждении индивидуального жилого дома не позднее чем за 14 (четырнадцать) календарных дней до планируемой даты совершения указанной сделки.
- 6.2.9. В случае получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирных или индивидуальных жилых домов, в том числе являющихся жилыми домами блокированной застройки, расположенных на Образованных участках, находящихся у Арендатора на праве аренды, при передаче

каждого жилого помещения по акту приема-передачи при совершении такой передачи в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ либо в ином установленном законодательством Российской Федерации порядке и при совершении сделок об отчуждении жилых помещений совершить все действия и передать приобретателю жилого помещения все документы, необходимые для государственной регистрации перехода права собственности на жилое помещение и земельный участок к приобретателю такого жилого помещения в соответствии с законодательством Российской Федерации.

После государственной регистрации права собственности первого собственника любого из помещений в многоквартирном доме, расположенном на Образованном участке, при условии ввода в эксплуатацию последнего из объектов жилого и (или) иного назначения, предусмотренных документацией по планировке территории в границах Образованного участка, обратиться в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, с заявлением о погашении регистрационной записи об аренде Образованного участка, на который возникло право общей долевой собственности собственников помещений в многоквартирном доме, и в срок не позднее 3 (трех) календарных дней с даты получения документа, подтверждающего внесение в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним записи о погашении регистрационной записи об аренде, письменно уведомить Арендодателя с приложением копии такого документа.

- 6.2.10. В случае получения разрешения на ввод в эксплуатацию объектов инфраструктуры, подлежащих передаче в муниципальную (или государственную) собственность либо оформлению в частную собственность, расположенных на Образованных участках, находящихся у Арендатора на праве аренды, сообщать о готовности к подаче на государственную регистрацию права собственности соответствующих документов не позднее чем за 14 (четырнадцать) дней до планируемого дня указанной подачи.
- 6.2.11. Обеспечить передачу в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав документов для государственной регистрации Договора, в срок, не превышающий десять календарных дней со дня подписания Договора.
Расходы по оплате государственных пошлин и иных расходов, связанных с государственной регистрацией Договора, возлагаются на Арендатора.
- 6.2.12. Соблюдать установленные законодательством Российской Федерации ограничения осуществления хозяйственной, предпринимательской и иной деятельности, владения, пользования и распоряжения Участком, иные ограничения, связанные с особым правовым режимом Участка.
- 6.2.13. Не использовать Участок любым способом до дня подписания Сторонами акта приема-передачи Участка.
- 6.2.14. Во всех случаях, предусмотренных Договором или действующим законодательством Российской Федерации, освободить Участок или Образованный участок от имущества Арендатора или возместить Арендодателю понесенные им обоснованные и подтвержденные расходы на такое освобождение Участка или Образованного участка.
- 6.2.15. До заключения настоящего Договора предоставить Арендодателю заключенное между Арендатором и банком, соответствующим требованиям статьи 7 Договора, соглашение о предоставлении банковской гарантии, содержащее обязательство банка предоставить Арендатору банковскую гарантию, соответствующую требованиям статьи 7 Договора, а также

документы, подтверждающие соответствие банка, выразившего готовность предоставить такую гарантию, требованиям статьи 7 Договора. В сроки, указанные в пунктах 7.2 или 7.7 Договора предоставить Арендодателю безотзывную банковскую гарантию либо платежный документ, подтверждающий перечисление Арендатором на счет Арендодателя Обеспечительного платежа, соответствующих требованиям, установленным статьей 7 Договора.

Неисполнение Арендатором указанного в настоящем пункте обязательства признается:

- а) неисполнением Арендатором условий аукциона;
- б) уклонением Арендатора от заключения Договора;
- в) основанием для отказа Арендодателя от исполнения Договора.

6.2.16. Для целей получения согласия Арендодателя на передачу Арендатором прав и обязанностей по Договору третьему лицу обеспечить получение Арендодателем всех документов и совершение действий, предусмотренных пунктом 1.4 Договора. При заключении Арендатором соглашения о передаче прав и обязанностей по Договору третьему лицу руководствоваться обязательными условиями соглашения, предусмотренными формой такого соглашения, являющейся приложением № 4 к Договору.

6.2.17. Произвести за свой счет оплату государственных пошлин и иных расходов, связанных с государственной регистрацией Договора, а также совершением регистрационных действий в случаях, предусмотренных пунктом 6.2.11 Договора.

6.3. Арендодатель вправе:

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

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

- а) использования Арендатором Участка не в соответствии с их целевым назначением (пункт 1.2 Договора);
- б) использования Участка способами, приводящими к их порче;
- в) нарушения сроков и требований к жилищному строительству, предусмотренных пунктом 1.3 Договора;
- г) неисполнения Арендатором обязанности по разработке и утверждению документации по планировке территории в границах Участка.
Документация по планировке территории признается неразработанной, а Арендатор не исполнившим обязанность по разработке и обеспечению утверждения документации по планировке территории в случае, если в течение сроков, указанных в подпункте 3.1.1 договора о комплексном освоении территории, документация по планировке территории не будет утверждена уполномоченным органом по причине полного или частичного несоответствия указанной документации действующему законодательству Российской Федерации;
- д) неиспользования Арендатором Образованных участков для целей жилищного и иного строительства более половины срока аренды Образованных участков, но не менее 3 (трех) лет;
- е) неиспользования Арендатором Образованного участка в течение периода, с учетом которого станет очевидным, что Арендатор не сможет начать и окончить жилищное и иное строительство на таком участке в пределах сроков, установленных договором о комплексном освоении территории;

6.3.3. В одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора в случае невнесения Арендатором ежемесячных арендных платежей более 3 (трех) раз подряд по истечении установленного Договором срока арендного платежа.

В случае возникновения оснований для отказа Арендодателя от Договора (Договора аренды Образованных участков) согласно настоящему пункту Договора, Арендодатель направляет Арендатору заказным почтовым отправлением уведомление об одностороннем отказе Арендодателя от исполнения Договора, а также обращается в уполномоченный в соответствии с законом орган, зарегистрировавший Договор, с заявлением о внесении в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним записи о прекращении Договора (если применимо).

Договор считается расторгнутым с момента получения Арендатором уведомления Арендодателя об одностороннем отказе от Договора.

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

5.1. Арендатор вправе:

6.4.1. С согласия Арендодателя, полученного на условиях и в порядке, предусмотренных Федеральным законом № 161-ФЗ и пунктом 1.4 Договора, передать права и обязанности по Договору третьему лицу.

6.4.2. С согласия Арендодателя, полученного на условиях и в порядке, предусмотренных Федеральным законом № 161-ФЗ и Договором, передать арендные права в залог третьему лицу в пределах срока аренды.

6.4.3. С согласия Арендодателя, полученного в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и Договором, в пределах срока аренды внести права аренды в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив.

6.4.4. Лицо, которому Арендатором в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации, Федеральным законом № 161-ФЗ и Договором, с согласия Арендодателя в пределах срока аренды передаются права и обязанности по Договору, в том числе в случае внесения прав аренды в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив, должно соответствовать требованиям, установленным статьей 16.7 Федерального закона № 161-ФЗ.

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

- а) непредставления Арендодателем Участка в пользование Арендатору либо создания Арендодателем препятствий пользованию Участком в соответствии с условиями Договора или назначением Участка;
- б) наличия у переданного Арендодателем Участка недостатков, которые препятствуют пользованию им в соответствии с его целями, указанными в пункте 1.2 Договора, и которые не были оговорены Арендодателем при заключении Договора, не были заранее известны Арендатору и не могли быть обнаружены Арендатором во время осмотра Участка при заключении Договора;

- в) если Участок в силу обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, окажутся в состоянии, непригодном для его использования в соответствии с пунктом 1.2 Договора.
- 6.4.6. Присутствовать при проведении Арендодателем (его представителями, в том числе экспертными организациями) проверок соответствия выполнения работ и применяемых строительных материалов, а также результатов таких работ установленным пунктом 1.3 Договора требованиям, знакомиться с результатами проверок.
- 6.4.7. После утверждения в установленном порядке документации по планировке территории и государственного кадастрового учета земельных участков, предназначенных для строительства объектов недвижимого имущества, не являющихся объектами жилищного строительства, приобрести такие земельные участки в собственность без проведения аукциона по цене, установленной в протоколе о результатах аукциона.
- 6.4.8. Передать Образованные участки (Образованный участок) в субаренду в пределах срока аренды с согласия Арендодателя.

Статья 7. Способы обеспечения исполнения обязательств Арендатора

- 7.1. Способы обеспечения исполнения обязательств Арендатора по Договору, включая обязательства по уплате арендных платежей за Участок, неустойки за их просрочку, других штрафных санкций, а также убытков, являются банковской гарантией или обеспечительный платеж, соответствующие требованиям пунктов 7.2 или 7.7. Договора соответственно. Положения пунктов 7.2-7.6 или 7.7-7.9 Договора применяются в зависимости от выбранного Арендатором способа обеспечения исполнения обязательств.
- 7.2. Арендатор в обеспечение исполнения своих обязательств по уплате арендных платежей за Участок, неустойки за их просрочку, других штрафных санкций, а также убытков, согласно статье 3, пунктам 6.2.2, 6.2.4, 6.2.12, 6.2.13, 6.2.14, статьям 8, 9 Договора, не позднее 30 (тридцати) дней со дня направления Арендодателем подписанного со своей стороны Договора обязан в установленном действующим законодательством Российской Федерации порядке получить и передать Арендодателю безотзывную банковскую гарантию (далее – Гарантия), соответствующую всем нижеследующим условиям:
 - а) принципал – Арендатор;
 - б) бенефициар – Арендодатель;
 - в) денежная сумма, подлежащая выплате не менее суммы годовой арендной платы, рассчитанной согласно пункту 3.4 Договора (далее – сумма Гарантии);
 - г) срок действия Гарантии – до _____ г. с учетом требований пункта 7.6 Договора;
 - д) обстоятельства для выплаты суммы Гарантии – неуплата или просрочка оплаты Арендатором арендных платежей в пользу Арендодателя и (или) неуплата Арендатором неустойки за просрочку арендных платежей, других штрафных санкций, а также убытков в суммах и сроки, предусмотренные Договором;
 - е) гарантия выдана банком, кредитный рейтинг которого присвоен международным агентством на уровне не ниже суверенного рейтинга Российской Федерации минус одна ступень;
 - ж) наличие согласия гаранта на изменение и дополнение Договора – в Гарантии прямо выражено согласие гаранта с тем, что изменения и дополнения, внесенные в Договор, договор о комплексном освоении территории, не освобождают его от обязательств, предусмотренных

- з) в Гарантии;
распространение всех условий Гарантии на Договор аренды Образованных участков – в Гарантии прямо указано на возможность заключения Договора аренды Образованных участков без получения предварительного согласия Гаранта и действительность всех условий Гарантии по обеспечению обязательств Арендатора по уплате арендных платежей по Договору аренды Образованных участков и неустойки за их просрочку, предусмотренных Договором аренды Образованных участков.
- 7.3. Днем предоставления Арендатором Гарантии является день подписания Сторонами акта приемки-передачи Гарантии.
- 7.4. Предоставление Арендатором Гарантии, не соответствующей условиям Договора, является основанием для отказа Арендодателя подписать акт приемки-передачи Гарантии и возвращения Гарантии Арендатору.
- 7.5. Гарантия принимается Арендодателем в качестве обеспечения исполнения обязательств, указанных в пункте 7.2 Договора, при условии ее соответствия требованиям Договора и действующего законодательства Российской Федерации.
- 7.6. В случае досрочного прекращения обязательств гаранта, вытекающих из Гарантии, принятой Арендодателем для обеспечения финансовых обязательств Арендатора по Договору по любым основаниям, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации, или прекращения Гарантии в связи с истечением срока ее действия до прекращения Договора, Арендатор обязан в течение 10 (десяти) календарных дней после даты прекращения Гарантии, а при прекращении Гарантии в связи с истечением срока ее действия – не менее чем за 10 (десять) календарных дней до истечения срока действия Гарантии получить и передать Арендодателю новую Гарантию на условиях настоящей статьи Договора.
- 7.7. Арендатор в целях обеспечения исполнения обязательств по уплате арендных платежей за Участок, неустойки за их просрочку, других штрафных санкций, а также убытков, согласно статье 3, пунктам 6.2.2, 6.2.4, 6.2.12, 6.2.13, 6.2.14, статьям 8, 9 Договора, на дату подписания Договора обязан внести на банковский счет Арендодателя обеспечительный платеж в размере суммы арендных платежей за 6 (шесть) месяцев (исходя из размера арендного платежа, рассчитанного согласно пункту 3.4 Договора) с соблюдением следующих требований:
- 7.7.1. Обеспечительный платеж находится у Арендодателя в течение всего срока аренды. Арендодатель имеет право пользования и распоряжения обеспечительным платежом.
- 7.7.2. В случае задержки оплаты любых платежей Арендатора, предусмотренных Договором, или иного нарушения Арендатором своих обязательств по Договору, неисполнения требования Арендодателя об уплате причитающихся сумм, Арендодатель вправе в одностороннем порядке засчитать сумму / часть суммы обеспечительного платежа в счет исполнения / частичного исполнения обязательства Арендатора по Договору на погашение задолженности:
- а) в первую очередь – на компенсацию убытков Арендодателя, возникших из-за неисполнения Арендатором условий Договора;
 - б) во вторую очередь – на уплату Арендатором неустойки и/или штрафных санкций, установленных Договором;
 - в) в третью очередь – на оплату арендной платы по Договору.

- 7.7.3. Арендодатель направляет Арендатору письменное уведомление-требование о зачете обеспечительного платежа и восполнении суммы обеспечительного платежа до размера, установленного в пункте 7.7 Договора, с приложением расчета совершенного зачета.
В течение 5 (пяти) календарных дней с даты получения от Арендодателя уведомления-требования Арендатор обязан восполнить сумму обеспечительного платежа до размера, определенного в пункте 7.7 Договора.
- 7.7.4. Предусмотренные Договором условия о внесении обеспечительного платежа, предоплаты, зачета излишне уплаченных сумм в счет будущего расчетного периода не являются предоставлением коммерческого кредита, предусмотренного статьей 823 Гражданского кодекса Российской Федерации.
- 7.7.5. После прекращения действия Договора по любым основаниям, предусмотренным действующим законодательством, сумма обеспечительного платежа или сумма его оставшейся части, которая не была использована для целей, указанных в пункте 7.7.2 Договора, подлежит возврату Арендатору в течение 5 (пяти) календарных дней с даты подписания Сторонами акта приема-передачи Участка.
- 7.8. Условия настоящей статьи Договора применяются к любому Арендатору, которому в соответствии с пунктом 6.4.1 и на условиях пункта 1.4 Договора переданы права по Договору.
- 7.9. В случае если при заключении Договора аренды Образованных участков (Образованного участка) размер ежемесячной арендной платы уменьшен в связи с уменьшением площади Участка после его образования в результате исключения Образованных участков (Образованного участка), подлежащих передаче в собственность субъекта Российской Федерации или муниципальную собственность в соответствии со статьей 16.3 Федерального закона № 161-ФЗ (пункт 5.2 Договора), и в зависимости от выбранного Арендатором в соответствии с условиями Договора способа обеспечения исполнения обязательств, Арендатор вправе:
- а) предоставить Арендодателю безотзывную банковскую гарантию, отвечающую требованиям статьи 7 Договора, на сумму, уменьшенную соразмерно уменьшению арендной платы по Договору аренды Образованных участков (Образованного участка). При этом действующая банковская гарантия подлежит возврату Арендатору в течение 10 (десяти) рабочих дней после предоставления Арендатором новой банковской гарантии в соответствии с положениями настоящего пункта Договора;
 - б) направить Арендодателю заявление о возврате Арендатору части Обеспечительного платежа пропорционально сумме, на которую уменьшен размер ежемесячной арендной платы. Возврат указанной в настоящем пункте части обеспечительного платежа производится Арендодателем в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты получения соответствующего заявления Арендатора, но не ранее вступления в силу условий Договора о применении нового размера арендной платы.

Статья 8. Особые условия

- 8.1. В случае досрочного расторжения Договора платежи, указанные в пункте 3.1 Договора, выплаченные Арендатором до даты расторжения Договора, возврату Арендатору не подлежат.

В случае, предусмотренном абзацем вторым пункта 1.5 Договора, перерасчет, соразмерное уменьшение, возврат арендной платы, внесенной Арендатором за Участок в части площади участков, подлежащих передаче в собственность субъекта Российской Федерации или муниципальную собственность в соответствии со статьей 16.3 Федерального закона № 161-ФЗ (пункт 5.2 Договора), за период до даты государственной регистрации Договора аренды образованных участков, не осуществляются.

- 8.2. В случае, когда Договор заключается и исполняется Арендатором в части обеспечения жилищного и иного строительства с использованием кредитных средств банка или иной кредитной организации либо средств целевого займа, предоставленного другим юридическим лицом, на права Арендатора, вытекающие из Договора, ипотека, предусмотренная статьей 64.2 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», не возникает.
- 8.3. Неотделимые улучшения Участка, Образованных участков, созданные в результате выполнения работ по подготовке Участка, Образованных участков для комплексного освоения территории, в случае досрочного расторжения Договора по требованию Арендодателя в связи с неисполнением или ненадлежащим исполнением Договора Арендатором поступают в собственность Арендодателя.

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

- 8.4. По соглашению Сторон, если иное прямо не предусмотрено действующим законодательством, в случаях:
- а) реализации Арендодателем права на односторонний и внесудебный отказ от исполнения Договора согласно пункту 6.3.3 Договора; или
 - б) расторжения Договора на основании судебного акта по основаниям, предусмотренным в Договоре и (или) действующим законодательством, Арендатор обязуется возвратить Арендодателю Участок или Образованные участки путем подписания акта сдачи-приемки в течение 10 (десяти) календарных дней после получения от Арендодателя соответствующего уведомления с приложением подписанного Арендодателем соответствующего акта сдачи-приемки Участка или Образованного участка.
- 8.5. По соглашению Сторон в случае неисполнения Арендатором обязательств по возврату Арендодателю Участка или Образованного участка в срок согласно пункту 8.4 Договора, такие участки считаются возвращенными Арендодателю и принятыми им, если Арендодатель направит Арендатору уведомление о приемке участков на основании одностороннего акта сдачи-приемки, подписанного Арендодателем.

При этом датой принятия Участка Арендодателем будет считаться дата, указанная в уведомлении Арендодателя о приемке участков по одностороннему акту сдачи-приемки.

- 8.6. По соглашению Сторон приемка Участка или Образованного участка Арендодателем по актам, указанным в пунктах 8.4 или 8.5 Договора, не

прекращает обязательства Арендатора освободить такие участки от своего имущества, или от возмещения Арендодателю понесенных им обоснованных и подтвержденных расходов на освобождение участков от имущества Арендатора.

Статья 9. Ответственность Сторон

- 9.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения условий Договора Сторона, нарушившая условия Договора, обязана возместить причиненные убытки, включая упущенную выгоду, в соответствии с законодательством Российской Федерации.
- 9.2. В случае нарушения Арендатором сроков, установленных пунктом 3.3 Договора, Арендодатель вправе потребовать от Арендатора уплаты неустойки в размере 0,15% от просроченной суммы платежа за каждый день просрочки.
- 9.3. В случае нарушения сроков, установленных подпунктами 6.1.2, 6.2.2 Договора, Сторона вправе потребовать от виновной Стороны уплаты неустойки в размере 0,05% от размера арендного платежа, указанного в пункте 3.4 Договора, за каждый день просрочки.
- 9.4. За нарушение иных сроков, предусмотренных Договором, Сторона вправе потребовать от виновной Стороны уплаты неустойки в размере 0,05% от размера арендного платежа, указанного в пункте 3.4 Договора, за каждый день просрочки.
- 9.5. За использование Участка, Образованных участков не в соответствии с целями, указанными в пункте 1.2 Договора, Арендодатель вправе потребовать от Арендатора уплаты неустойки в размере 0,05% от размера арендной платы за Участок, Образованные участки, рассчитанной в порядке, установленном пунктом 3.4 Договора, за каждый месяц такого использования.
- 9.6. В случае уклонения Арендатора либо нарушения Арендатором сроков исполнения обязательств, предусмотренных в пункте 8.4 Договора, по предоставлению Арендодателю подписанного акта приема-передачи (возврата) Арендодателю Участка (Образованных участков), обращения в уполномоченный в соответствии с законом орган, зарегистрировавший Договор, с заявлением о внесении в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество или сделок с ним записи о прекращении Договора / государственной регистрации Договора (Договора аренды Образованных участков) либо выдаче Арендодателю доверенности на представление его интересов в уполномоченном органе для подачи такого заявления, Арендодатель вправе потребовать от Арендатора уплаты неустойки в размере 0,01% от размера арендного платежа, указанного в пункте 3.4 Договора, за каждый день просрочки.
- 9.7. Уплата денежных средств, составляющих неустойку за неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора, осуществляется виновной Стороной другой Стороне на счет, указанный в статье 16 Договора.
- 9.8. Уплата неустойки не освобождает Стороны от надлежащего исполнения возложенных на них по Договору обязательств.

Статья 10. Срок действия Договора

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

- 10.2. Договор считается заключенным для третьих лиц с даты его государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
- 10.3. Договор действует до полного исполнения Сторонами обязательств, возложенных на них Договором. Об исполнении обязательств по Договору Арендатор письменно уведомляет Арендодателя с приложением подтверждающих документов.

Статья 11. Расторжение Договора

- 11.1. Договор может быть расторгнут:
- а) по соглашению Сторон;
 - б) по требованию одной из Сторон – в судебном порядке в случаях, установленных законодательством Российской Федерации и Договором.
 - в) по требованию Арендодателя – во внесудебном порядке в случаях, установленных Договором.
- 11.2. При расторжении договора о комплексном освоении территории по любым основаниям Арендодатель вправе отказаться от исполнения обязательств по Договору в одностороннем порядке.
- 11.3. При расторжении Договора Стороны обязаны определить судьбу имущества, расположенного на Участке, Образованных участках (при наличии такого имущества).

Статья 12. Обстоятельства непреодолимой силы

- 12.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору, если оно явилось следствием возникновения обстоятельств непреодолимой силы.
- 12.2. В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы Сторона, которая в результате наступления указанных обстоятельств не в состоянии исполнить обязательства, взятые на себя по Договору, должна в трехдневный срок сообщить об этих обстоятельствах другой Стороне в письменной форме.
- 12.3. С момента наступления обстоятельств непреодолимой силы действие Договора приостанавливается до момента, определяемого Сторонами.

Статья 13. Изменение Договора

- 13.1. Изменение условий Договора по соглашению Сторон не допускается, за исключением предусмотренных Договором случаев, а также когда изменение условий вызвано обстоятельствами непреодолимой силы, в том числе изменениями законодательства Российской Федерации и иных нормативных правовых актов, влияющих на исполнение Сторонами обязательств по Договору.

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

Статья 14. Прочие условия

- 14.1. В случае изменения адреса или иных реквизитов Стороны обязаны уведомить об этом друг друга не позднее 7 (семи) календарных дней со дня таких изменений.
- 14.2. Вопросы, не урегулированные Договором, разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

- 14.3. Все споры и разногласия, возникающие при исполнении Договора, решаются Сторонами путем переговоров.
- 14.4. В случае неурегулирования спорных вопросов в досудебном порядке, а также в случае отказа от проведения переговоров, неудовлетворения требований заинтересованной Стороны по существу спор передается на рассмотрение в Арбитражный суд г. Москвы.
- 14.5. Договор составлен и подписан в 3 (трех) экземплярах, каждый из которых обладает одинаковой юридической силой, по одному для каждой из Сторон, один – для органа, осуществляющего государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.
- 14.6. Для подтверждения фактов и обстоятельств по Договору Стороны передают друг другу оригиналы документов или их нотариально заверенные копии либо копии, заверенные уполномоченными лицами.

Статья 15. Приложения к Договору

Приложения:

1. Копия протокола рассмотрения заявок (неотъемлемая часть Договора).
2. Копия выписки из ЕГРН.
3. Форма соглашения о передаче прав и обязанностей по Договору.

Статья 16. Адреса и реквизиты Сторон

Арендодатель:

Акционерное общество «Агентство ипотечного жилищного кредитования»

125009, г. Москва, ул. Воздвиженка, д. 10
ИНН/КПП 7729355614/775050001
Расчетный счет: 40501810501000000001
в ВТБ24 (ПАО) г. Москва
К/с № 30101810100000000716
БИК: 044525716



Арендатор:

Общество с ограниченной ответственностью «СпецСтройКубань»

350910, Краснодарский край, г. Краснодар,
ул. им. Фадеева, д. 214
ИНН 2308195067 ОГРН 1122308012606
КПП 231201001
Расчетный счет: 40702810969110000042 в
Краснодарском филиале ОАО «АК Барс»
банк г. Краснодар
К/с 30101810900000000938
БИК 040349938

От Арендодателя
Заместитель генерального директора
Д.С. Филиппов

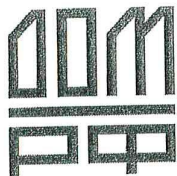
(подпись)

От Арендатора
Генеральный директор
А.И. Мелишев

(подпись)



ПРОТОКОЛ № А528-15/2017/1

рассмотрения заявок на участие в аукционе на право заключения договора аренды находящегося в федеральной собственности земельного участка для комплексного освоения территории, в рамках которого предусматривается в том числе жилищное строительство

г. Москва

5 июля 2017 г.

Организатор аукциона: Акционерное общество «Агентство ипотечного жилищного кредитования» (далее – АО «АИЖК»).

Предмет аукциона: земельный участок площадью 58 473 кв. метра, расположенного по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Краснодарский край, г. Краснодар, район п. Знаменский и п. Зеленопольский (кадастровый номер 23:43:0415001:532) (далее – Участок).

Организация аукциона осуществляется в соответствии с решениями Правительственной комиссии по развитию жилищного строительства и оценке эффективности использования земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации (протоколы от 28.09.2012 № 40, от 01.11.2016 № 7), в соответствии с которыми земельный участок передан Фонду «РЖС» в целях, предусмотренных Федеральным законом № 161-ФЗ. Участок образован в результате комплексного освоения территории в рамках договора аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства.

В соответствии с пунктом 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» (далее – Федеральный закон № 221-ФЗ) права и обязанности Фонда «РЖС» по решению задач и осуществлению функций, предусмотренных Федеральным законом № 161-ФЗ, переходят к указанному в Федеральном законе от 13.07.2015 № 225-ФЗ «О содействии развитию и повышению эффективности управления в жилищной сфере и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 225-ФЗ) единому институту развития в жилищной сфере, которым в соответствии с частью 1 статьи 2 Федерального закона № 225-ФЗ является АО «АИЖК».

В соответствии с частью 2 статьи 14 Федерального закона № 221-ФЗ юридические и иные действия, в том числе сделки, с земельными участками и иными объектами недвижимого имущества осуществляются единым институтом развития в жилищной сфере. При этом внесение изменений в решения Правительственной комиссии по развитию жилищного строительства и оценке эффективности использования земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации, не требуется.

Характеристика Участка:

Адрес (местоположение): установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Краснодарский край, г. Краснодар, район п. Знаменский и п. Зеленопольский.

Кадастровый номер: 23:43:0415001:532.

Категория земель: земли населенных пунктов.

Вид разрешенного использования: жилые дома, в том числе со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения: многоквартирные жилые дома, среднеэтажные жилые дома.

Площадь Участка: 58 473 кв. метра.

Сведения о государственной регистрации права собственности Российской Федерации: запись в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН) от 20.12.2016 № 23-23/001-23/999/001/2016-4751/1.

Существующие ограничения (обременения) права: согласно выписке из ЕГРН от 09.03.2017 № 77/100/013/2017-311 в соответствии с Федеральным законом от 24.07.2008 № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства» (далее – Федеральный закон № 161-ФЗ) АО «АИЖК» выступает агентом Российской Федерации и от своего имени совершает юридические и иные действия, в том числе сделки, с находящимися в федеральной собственности земельными участками и иными объектами недвижимого имущества (запись в ЕГРН от 20.12.2016 № 23-23/001-23/001/167/2015-130/9).

Границы Участка, иные сведения об Участке, в том числе сведения о его частях и обременениях, указаны в выписке от 09.03.2017 № 77/100/013/2017-311, выданной филиалом ФГБУ «ФКП Росреестра» по Москве.

Схема территориального планирования Краснодарского края (далее – СТП) утверждена постановлением главы администрации (губернатора) Краснодарского края от 10.05.2011 № 438 (в ред. от 08.08.2016 № 579) «Об утверждении схемы территориального планирования Краснодарского края». Материалы СТП содержат сведения о виде, назначении и наименованиях объектов регионального значения, планируемых к размещению на территории Краснодарского края. Установить факт планируемого размещения объектов капитального строительства (далее – ОКС) регионального значения на территории Участка не представляется возможным ввиду условности масштаба их отображения и места расположения на чертежах, а также отсутствия точной территориальной привязки указанных объектов в тексте СТП.

Генеральный план муниципального образования город Краснодар (далее – ГП) утвержден решением городской Думы Краснодара от 26.01.2012 № 25 (п. 15) «Об утверждении генерального плана муниципального образования город Краснодар» (с изменениями от 17.04.2017 № 35, п. 16). Материалы действующей редакции ГП не содержат информацию об отнесении планируемых к размещению ОКС к объектам

регионального и (или) местного значения.

Согласно данным графических приложений ГП:

- Участок находится в пределах предлагаемой границы городской черты г. Краснодара и расположен в границах проектируемых функциональных зон застройки многоквартирными жилыми домами 4-9-16 этажей в составе жилых зон и городских зеленых насаждений общего пользования в составе зон рекреационного назначения;
- Участок частично расположен в границах третьего пояса зоны санитарной охраны (далее – ЗСО) источников водоснабжения;
- величина исходной сейсмичности для части территории города Краснодара, на которой расположен Участок, составляет 7 баллов.

Правила землепользования и застройки муниципального образования город Краснодар (далее – ПЗЗ) утверждены решением городской Думы Краснодара от 30.01.2007 № 19 (п. 6) (в ред. от 17.11.2016 № 26, п. 5, с изменениями от 08.12.2016 № 27, п. 6) «Об утверждении Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар».

В соответствии с ПЗЗ:

- по данным Карты градостроительного зонирования территории муниципального образования город Краснодар в составе графических материалов ПЗЗ Участок расположен в границах территориальной зоны общественно-деловой зоны местного значения ОД.2 в составе общественно-деловых зон;
- установленным градостроительным регламентом в части основных и вспомогательных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства территориальной зоны ОД.2 в ее границах предусмотрена возможность размещения объектов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки (в том числе со встроенно-пристроенными на 1-м этаже помещениями общественного назначения), а также жилой застройки коммерческого назначения (доходных жилых домов), объектов иного строительства по оказанию услуг и обслуживанию населения (коммунальных, бытовых), а также объектов (сооружений) благоустройства территории;
- по данным Карты водоохранных зон и водных объектов общего пользования Участок частично расположен в границах третьего пояса ЗСО источников водоснабжения;
- согласно данным Карты охранных зон аэродрома и аэропорта и положениям ст. 34 ПЗЗ Участок находится в пределах приаэродромных территорий аэродрома Краснодар (Центральный) и международного аэропорта Краснодара (Пашковский), а также в границах зоны разворота воздушного транспорта аэропорта Краснодара (Пашковский).

Проект планировки территории в районе поселков Знаменского и Зеленопольского (далее – ППТ) утвержден постановлением администрации муниципального образования город Краснодар от 30.04.2014 № 2758 «Об утверждении проекта планировки территории в районе поселков Знаменского и Зеленопольского».

Согласно материалам ППТ, в границы которого входит территория Участка:

- Участок расположен в границах территорий среднеэтажной застройки (4–5 этажей) и многоэтажной застройки (более 5 этажей);
- в границах Участка условно обозначено планируемое размещение ОКС жилого, социального, коммунального и бытового назначения; сооружений и линейных объектов инженерной и транспортной инфраструктуры; без отнесения к объектам регионального либо местного значения;
- в границах Участка условно обозначено расположение существующих подземных инженерных сетей (распределительного газопровода и предположительно кабельных линий связи), а также воздушных линий электропередачи (предполагаемым напряжением менее 1 кВ – 6/10 кВ).

К градостроительным и планировочным ограничениям и особым условиям использования территории, устанавливаемым в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, отображенным в графических материалах документов территориального планирования, градостроительного зонирования, документации по планировке территории, в документах государственного кадастра недвижимости, относятся:

- расположение части Участка в границах отображенного в графических материалах ГП и ПЗЗ третьего пояса ЗСО подземных источников хозяйственно-питьевого водоснабжения и необходимость соблюдения в указанных границах особых условий использования территории и выполнения специальных мероприятий, направленных на сохранение постоянства природного состава воды в водозаборе, в соответствии с требованиями СанПиН 2.1.4. 1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения» и Местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования город Краснодар;
- расположение Участка в пределах отображенных и указанных в ПЗЗ нормативных приаэродромных территорий военного аэродрома Краснодар (Центральный) и аэродрома международного аэропорта Краснодара (Пашковский), устанавливаемых для каждого аэродрома в соответствии с п. 58 Федеральных правил использования воздушного пространства Российской Федерации, и связанная с этим необходимость соблюдения особых условий использования территории в соответствии с требованиями ст. 46 Воздушного кодекса Российской Федерации и градостроительных регламентов в части ограничения землепользования и застройки в пределах приаэродромной территории, установленных в ст. 34 ПЗЗ.

К градостроительным и планировочным ограничениям и особым условиям использования территории, устанавливаемым в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации и выявленным на основании анализа документов территориального планирования, градостроительного зонирования, документации по планировке территории, нормативов градостроительного проектирования, территории земельного участка и его градостроительного окружения, относятся:

- расположение части Участка в границах вторых поясов ЗСО артезианских скважин действующего водозабора с насосной станцией «Ново-Знаменский», территория которого непосредственно прилегает к границам Участка, и необходимость соблюдения в указанных границах режима использования территории и выполнения специальных мероприятий, направленных на сохранение постоянства природного

- состава воды в водозаборе, в соответствии с требованиями СанПиН 2.1.4.1110-02 и Местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования город Краснодар;
- частичное расположение Участка в границах нормативной охранной зоны, отображенной в графических материалах ППТ, существующей подземной газораспределительной сети и необходимость учета ограничений и соблюдения особых условий использования указанной территории Участка в соответствии с требованиями Правил охраны газораспределительных сетей и Местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования город Краснодар;
 - расположение части Участка в границах нормативных охранных зон отображенных в графических материалах ППТ воздушных линий электропередачи (предполагаемым напряжением менее 1 кВ и 6/10 кВ) и необходимость учета ограничений и соблюдения особых условий использования указанной части территории Участка в соответствии с требованиями Правил установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон, и Местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования город Краснодар;
 - расположение части Участка в границах нормативных охранных зон отображенных в графических материалах ППТ предполагаемых кабельных линий связи и необходимость учета ограничений и соблюдения особых условий использования указанной части территории Участка в соответствии с требованиями Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации и Местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования город Краснодар;
 - необходимость при разработке градостроительной документации, проектировании, строительстве зданий (сооружений) на площадках с сейсмичностью 7 баллов предусматривать мероприятия по защите проектируемой застройки от сейсмического воздействия в соответствии с требованиями по проектированию и строительству в указанных районах Местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования город Краснодар, документов «СП 14.13330.2011. Свод правил. Строительство в сейсмических районах. Актуализированная редакция СНиП II-7-81*», «Территориальные строительные нормы Краснодарского края. Строительство в сейсмических районах Краснодарского края» СНКК 22-301-2000*;
 - предполагаемое расположение Участка в границах района аэродрома Краснодара (Пашковский) и необходимость соблюдения в указанных границах особых условий использования территории в соответствии с требованиями ст. 47 Воздушного кодекса Российской Федерации и п. 60 Федеральных правил использования воздушного пространства Российской Федерации.

Условия комплексного освоения территории

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

2. Максимальный срок осуществления жилищного и иного строительства в соответствии с видом разрешенного использования Участка, в том числе объектов транспортной, коммунальной и социальной инфраструктур: 3 (три) года 6 (шесть) месяцев со дня подписания акта приема-передачи Участка.
3. При подготовке документации по планировке территории, осуществлении архитектурно-строительного проектирования и жилищного строительства необходимо предусмотреть:
 - 3.1. Строительство жилья.
 - 3.2. Минимальный объем общей площади жилых помещений – 28 100 кв. метров.
4. Параметры жилых помещений должны удовлетворять следующим условиям:
 - 4.1. Класс энергосбережения (энергетической эффективности) для многоквартирных домов должен быть не ниже «В» (высокий).
 - 4.2. Обеспеченность объектами социального и коммунально-бытового назначения, инженерно-технического обеспечения и территориальная доступность к таким объектам предусмотрены в соответствии с региональными нормативами градостроительного проектирования Краснодарского края, утвержденными приказом Департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 16.04.2015 № 78 «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края» (в ред. от 07.12.2015 № 256) и местными нормативами градостроительного проектирования города Краснодара, утвержденными решением городской Думы Краснодара от 19.07.2012 № 32 (п. 13) (ред. от 21.10.2014) «Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования город Краснодар».
 - 4.3. Условия для полноценной жизнедеятельности инвалидов и иных маломобильных групп населения – с учетом требований, установленных законодательством Российской Федерации.
5. Строительные и отделочные материалы, а также материалы, используемые в строительстве, разрешенные к применению органами и учреждениями государственной санитарно-эпидемиологической службы.
6. Показатели санитарно-эпидемиологических требований не ниже установленных нормативными документами в сфере санитарно-эпидемиологического благополучия населения.
7. Способы обеспечения исполнения обязательств, вытекающих из договора аренды:
 - 7.1. Безотзывная банковская гарантия, отвечающая требованиям, указанным в договоре аренды.
 - 7.2. Обеспечительный платеж в размере арендной платы за 6 (шесть) месяцев, на условиях, указанных в договоре аренды.

Иные условия аренды и комплексного освоения территории определены в проектах договора аренды и договора о комплексном освоении территории, размещенных на официальном сайте АО «АИЖК» в информационно-телекоммуникационной сети Интернет дом.рф (далее – сайт АО «АИЖК»), в составе документации об аукционе.

8. 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.
9. Арендатор Участка имеет исключительное право приобрести в собственность или взять в аренду земельный участок, предназначенный для жилищного и иного строительства, образованный из Участка, переданного арендатору для комплексного освоения территории, в рамках которого предусматривается в том числе жилищное строительство, за исключением случаев, указанных в договоре аренды.

Условия аукциона:

Начальный размер первого арендного платежа составляет 7 400 000 (семь миллионов четыреста тысяч) рублей, без НДС.

Величина повышения начального размера первого арендного платежа («шаг аукциона»): 100 000 (сто тысяч) рублей.

Арендная плата устанавливается из расчета 161 (сто шестьдесят один) рубль 41 копейка за 1 кв. метр площади Участка в год, без НДС, и не подлежит изменению в течение всего срока аренды.

Цена выкупа земельных участков, предназначенных для жилищного и иного строительства, образованных из Участка в результате его раздела, определяется в следующем порядке: величина стоимости выкупа таких земельных участков, составляющая 506 (пятьсот шесть) рублей 22 копейки, НДС не облагается, за 1 кв. метр общей площади земельных участков, увеличивается на величину арендной платы за 1 кв. метр земельных участков, подлежащей выплате в течение срока аренды таких земельных участков, без НДС, за вычетом арендной платы, оплаченной по договору аренды.

Форма подачи предложений о цене – открытая.

Извещение о проведении аукциона опубликовано в «Российской газете» от 02.06.2017 № 119 (7285) и размещено на официальном сайте АО «АИЖК» (дом.рф) в сети Интернет.

Рассмотрение заявок на участие в аукционе проводит Аукционная комиссия АО «АИЖК» (далее – Комиссия) в следующем составе:

Романюк Наталья Николаевна – председатель Комиссии, руководитель подразделения «Нормативная и договорная работа» Правовой службы, с правом голосования;

Назаров Алексей Петрович – заместитель председателя Комиссии, директор подразделения «Оформление земельных участков» подразделения «Земельные отношения», с правом голосования;

Чистяков Сергей Валерьевич – член Комиссии, директор по экономической безопасности, с правом голосования;

Нелепп Людмила Александровна – член Комиссии, заместитель главного бухгалтера, с правом голосования;

Беликов Денис Сергеевич – член Комиссии, руководитель подразделения «Кредитные риски» подразделения «Управление рисками», с правом голосования;

Шурдукова Владислава Владимировна – член Комиссии, руководитель оценки земельных участков подразделения «Предоставление земельных участков» подразделения «Земельные отношения», с правом голосования.

Казимерская Наталья Николаевна – секретарь Комиссии, руководитель направления подразделения «Закупки и проведение аукционов», без права голосования.

Комиссия сформирована в количестве 7 человек. Присутствуют 6 членов Комиссии. Кворум имеется. Комиссия полномочна принимать решения.

Начало рассмотрения заявок на участие в аукционе 11 часов 05 минут 05 июля 2017 г. по адресу: г. Москва, ул. Воздвиженка, д. 10, торгово-офисный комплекс Воздвиженка Центр.

Председатель Комиссии довел до сведения членов Комиссии, что по состоянию на 17 часов 00 минут 3 июля 2017 г. поступила 1 (одна) заявка на участие в аукционе (далее – заявка) от следующего заявителя:

1. Общество с ограниченной ответственностью «СпецСтройКубань» (далее – ООО «СпецСтройКубань»), адрес (место нахождения): 350910, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. Фадеева, 214, ОГРН 1122308012606, ИНН 2308195067, КПП 231201001, дата регистрации юридического лица: 17.12.2012.

Заявка за № А528-15/2017-939 принята в 12 часов 05 минут 3 июля 2017 г.

Общее количество принятых к рассмотрению заявок – 1 (одна).

Отозванных заявок – нет.

Заявки на участие в аукционе и прилагаемые к ней документы хранятся в деле аукциона, регистрационный номер торгов А528-15/2017.

Задаток для участия в аукционе в размере 7 400 000 (семь миллионов четыреста тысяч) рублей должен поступить на счет АО «АИЖК» в соответствии с извещением о проведении аукциона не позднее 00 часов 01 минуты по московскому времени 6 июля 2017 года.

Комиссией установлен факт поступления задатков от следующих заявителей:

№ п/п	Заявитель	Номер платежного поручения	Сумма внесенного задатка, руб.	Дата поступления задатка
1	ООО «СпецСтройКубань»	№ 3304 от 28.06.2017	7 400 000	28.06.2017

В соответствии с пунктом 2 статьи 8 и пунктом 6.1.3 части 6.1 статьи 6 документации об аукционе Комиссия, рассмотрев представленные заявителем заявку и документы, указанные в извещении о проведении аукциона, приняла следующие решения:

- признать аукцион несостоявшимся в связи с тем, что по окончании срока подачи заявок подана только одна заявка;
- признать единственную заявку и подавшего ее заявителя ООО «СпецСтройКубань» соответствующими всем требованиям и указанным в извещении о проведении аукциона условиям аукциона.

В соответствии с пунктом 7.5 документации об аукционе АО «АИЖК» в десятидневный срок с даты подписания протокола рассмотрения заявок направляет заявителю, который и единственная заявка которого соответствуют всем требованиям и указанным в извещении условиям аукциона, 3 (три) экземпляра подписанного со своей стороны проекта договора аренды, 2 (два) экземпляра подписанного со своей стороны проекта договора о комплексном освоении территории и 3 (три) экземпляра проекта акта приема-передачи Участка. При этом указанные договора заключаются с заявителем, который и единственная заявка которого соответствуют всем требованиям и указанным в извещении условиям аукциона, по начальной цене предмета аукциона.

Заявитель, который и единственная заявка которого соответствуют всем требованиям и указанным в извещении условиям аукциона, представляют организатору аукциона подписанные со своей стороны 3 (три) экземпляра договора аренды, 2 (два) экземпляра подписанного со своей стороны договора о комплексном освоении территории, 3 (три) экземпляра подписанного со своей стороны проекта акта приема-передачи Участка, безотзывную банковскую гарантию, отвечающую требованиям договора аренды, или платежный документ, подтверждающий внесение на счет организатора аукциона обеспечительного платежа в размере и порядке, указанные в договоре аренды, в срок не позднее 30 (тридцати) дней с даты направления проектов договоров и акта приема-передачи Участка.

Не допускается заключение указанных договоров ранее чем через 10 (десять) дней с даты размещения информации о результатах аукциона на сайте АО «АИЖК».

Организатор аукциона осуществляет размещение протокола о рассмотрении заявок на сайте АО «АИЖК» в течение 1 (одного) рабочего дня с даты его подписания.

В соответствии с пунктом 7.6 документации об аукционе сведения о заявителе, который и единственная заявка которого соответствуют всем требованиям и указанным в извещении условиям аукциона, уклонившимся от заключения договора аренды и договора о комплексном освоении территории, включаются в реестр недобросовестных участников аукциона, предусмотренный пунктом 27 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации, а задаток, внесенные этим лицом, не возвращается.

Передача Участка осуществляется в соответствии с протоколом о рассмотрении заявок и договором аренды. Передача Участка оформляется актом приема-передачи.

ИТОГИ ГОЛОСОВАНИЯ:

1.	<u>За</u> (за/против)	—	<u></u> (подпись)	Н.Н. Романюк
2.	<u>За</u> (за/против)	—	<u></u> (подпись)	А.П. Назаров
3.	<u>за</u> (за/против)	—	<u></u> (подпись)	С.В. Чистяков
4.	<u>за</u> (за/против)	—	<u></u> (подпись)	Л.А. Нелепп
5.	<u>за</u> (за/против)	—	<u></u> (подпись)	Д.С. Беликов
6.	<u>за</u> (за/против)	—	<u></u> (подпись)	В.В. Шурдукова

Решение принято: «за» - 6 (шесть) голоса (-ов)

«против» - ниче голоса (-ов)

Комиссия закончила рассмотрение заявок в 11 часов 45 минут 5 июля 2017 года.

Председатель Комиссии Н.Н. Романюк

Секретарь Комиссии Н.Н. Казимерская

ФИЛИАЛ ФГБУ "ФКП Росреестра" по Москве

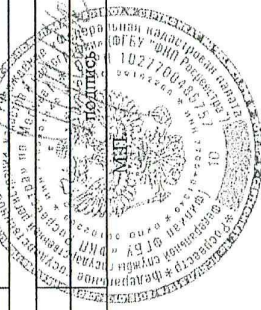
полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 01.03.2017, поступившего на рассмотрение 01.03.2017, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок	
Лист № <u>1</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____ Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____
(или объект недвижимости)	
09.03.2017 № 77/100/013/2017-311	
Кадастровый номер: <u>23:43:0415001:532</u>	
Номер кадастрового квартала:	<u>23:43:0415001</u>
Дата присвоения кадастрового номера:	<u>24.06.2014</u>
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Краснодарский край, г. Краснодар, район п. Знаменский и п. Зеленопольский
Площадь:	<u>58473 +/- 85 кв. м</u>
Кадастровая стоимость, руб.:	<u>513757879.17</u>
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	<u>23:43:0000000:1526</u>
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Инженер I категории	Родина Н.С.
полное наименование должности	инициалы, фамилия

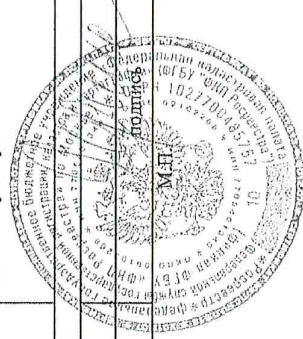


Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок	
<small>(на объект недвижимости)</small>	
Лист № <u>1</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____
09.03.2017 № 77/100/013/2017-311	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:	<u>23:43:0415001:532</u>

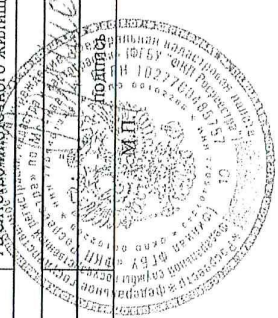
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	жилые дома, в том числе со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения; многоквартирные жилые дома, среднетяжелые жилые дома
Сведения о кадастровом инженере:	Родин Антон Александрович №23-10-235, ООО "ЮРПИК", 20.06.2014
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют

Инженер I категории	Родина Н.С.
полное наименование должности	инициалы, фамилия



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

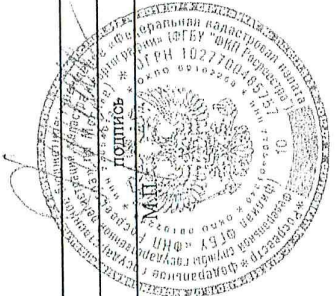
Земельный участок	
Лист № <u>1</u> Раздела <u>I</u>	Всего листов раздела <u>I</u> : _____
09.03.2017 № 77/100/013/2017-311	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:	23:43:0415001:532
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключения договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Финшин Валим Владимирович (законному представителю Акционерное общество "Агентство ипотечного жилищного кредитования"
Инженер I категории	Родина Н.С.
полное наименование должности	инициалы, фамилия



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

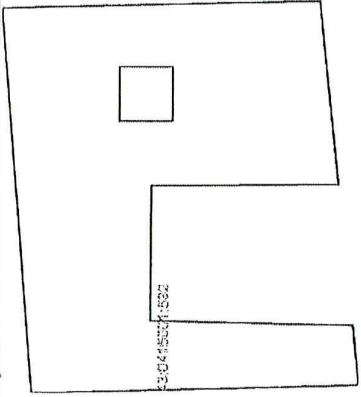
Земельный участок		(из объекта недвижимости)	
Лист № <u>2</u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
09.03.2017 № 77/100/013/2017-311			
Кадастровый номер:		23:43:0415001:532	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1. Российская Федерация	
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	собственность: 1 (целя), 23-23/001-23/999/001/2016-4751/1, 2.1. 20.12.2016 г.	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	вид:	Зарегистрировано	
	дата государственной регистрации:	20.12.2016	
	номер государственной регистрации:	23-23/001-23/001/167/2015-130/9	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 25.02.2015 г. по Срок не определен	
3.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Агентство ипотечного жилищного кредитования", ИНН 7729355614	
	основание государственной регистрации:	ст. 8 Федерального закона № 122-ФЗ от 21.07.1997 г.; часть 3 статьи 14 Федерального закона № 221-ФЗ от 23.06.2016 г.; ст. 7 Федерального закона №356 "О внесении изменений в Федеральный закон "О содействии развитию жилищного строительства" и отдельные законодательные акты Российской Федерации" от 24.11.2014 г.	
4.	Договоры участия в долевом строительстве:	данные отсутствуют	
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
11.	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

Инженер 1 категории	Родина Н.С.
полное наименование должности	инициалы, фамилия

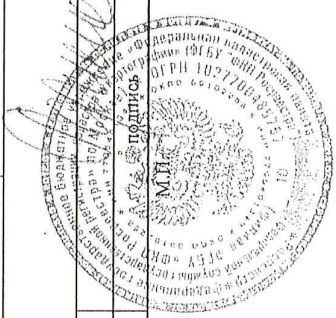


Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок	
<small>(вкл. объект недвижимости)</small>	
Лист № <u>3</u> Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> : _____
09.03.2017 № 77/100/013/2017-311	Всего разделов: _____
Кадастровый номер: <u>23:43-0415001:532</u>	

План (чертеж, схема) земельного участка	
	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:

Инженер 1 категории	Родина Н.С.
полное наименование должности	инициалы, фамилия



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 Описание местоположения земельного участка

Земельный участок _____ (наименование участка)

Лист № _____ Раздела 3.1 _____ Всего листов раздела 3.1: _____ Всего листов выписки: _____

09.03.2017 № 77/100/013/2017-311

Кадастровый номер: 23:43:0415001:532

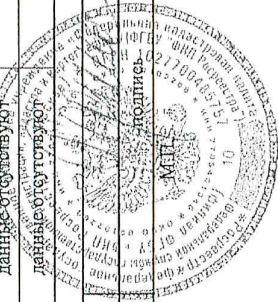
Описание местоположения границ земельного участка		Горизонтальное проложение, м	Дирекционный угол	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Особые отметки
Номер п/п	Номер точки начальная конечная					
1	2 3	4	5	6	7	8
1	1 8	85° 22'	302.49	данные отсутствуют	23:43:0000000:13888	Адрес отсутствует
2	2 1	358° 21'	257.75	данные отсутствуют	23:43:0000000:13888	Адрес отсутствует
3	3 2	264° 12'	46.94	данные отсутствуют	23:43:0415001:534	Адрес отсутствует
4	4 3	181° 0'	158.87	данные отсутствуют	23:43:0415001:1637	Адрес отсутствует
5	5 4	270° 11'	105.68	данные отсутствуют	23:43:0415001:2, 23:43:0415001:1637	Адрес отсутствует
6	6 5	359° 28'	147.30	данные отсутствуют	23:43:0415001:1637	Адрес отсутствует
7	7 6	264° 10'	144.38	данные отсутствуют	23:43:0415001:531	Адрес отсутствует
8	8 7	178° 36'	251.51	данные отсутствуют	23:43:0000000:13888	Адрес отсутствует
9	9 12	180° 0'	42.15	данные отсутствуют	23:43:0415001:533	Адрес отсутствует
10	10 9	270° 0'	42.69	данные отсутствуют	23:43:0415001:533	Адрес отсутствует
11	11 10	0° 0'	42.15	данные отсутствуют	23:43:0415001:533	Адрес отсутствует
12	12 11	90° 0'	42.69	данные отсутствуют	23:43:0415001:533	Адрес отсутствует

Инженер I категории _____

полное наименование должности _____

Родина Н.С.

инициалы, фамилия _____



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок		
Лист № <u>3.2</u> Раздела <u>3.2</u>	Всего листов раздела <u>3.2</u> :	Всего листов выписки: <u> </u>
09.03.2017 № 77/100/013/2017-311		
Кадастровый номер: <u>23:43-0415001-532</u>		

Сведения о характерных точках границы земельного участка

Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	481321.48	1388980.36	данные отсутствуют	0.10
2	481063.84	1388987.81	данные отсутствуют	0.10
3	481068.59	1389034.51	данные отсутствуют	0.10
4	481227.44	1389037.30	данные отсутствуют	0.10
5	481227.10	1389142.98	данные отсутствуют	0.10
6	481079.81	1389144.35	данные отсутствуют	0.10
7	481094.47	1389287.98	данные отсутствуют	0.10
8	481345.91	1389281.86	данные отсутствуют	0.10
9	481252.27	1389193.48	данные отсутствуют	0.10
10	481252.27	1389236.17	данные отсутствуют	0.10
11	481210.12	1389236.17	данные отсутствуют	0.10
12	481210.12	1389193.48	данные отсутствуют	0.10

Система координат

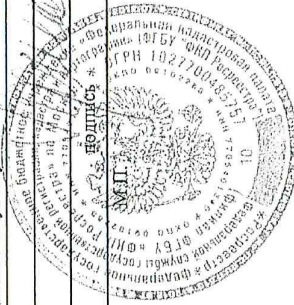
Зона №

Инженер I категории

полное наименование должности

Родина Н.С.

инициалы, фамилия

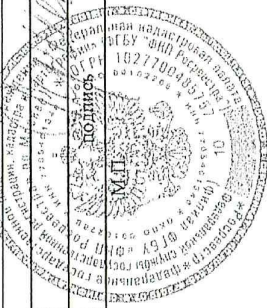


Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок	
Лист № <u>4.1</u> Раздела <u>4.1</u>	Всего листов раздела <u>4.1</u> : _____
09.03.2017 № 77/100/013/2017-311	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:	<u>23:43:0415001:532</u>

Учетный номер части	Площадь (м ²)	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
данные отсутствуют	весь	Иные ограничения (обременения) прав, Акционерное общество "Агентство по ипотечному жилищному кредитованию"

Инженер I категории	Родина Н.С.
полное наименование должности	инициалы, фамилия



**Соглашение о передаче прав и обязанностей Арендатора
по договору аренды земельного участка для комплексного освоения
территории, в рамках которого предусматривается в том числе жилищное
строительство**

от « 1 » августа 2017 г. № 20/1272-17

г. Москва

« ____ » _____ 20 __ г.

_____, именуемое в дальнейшем «Арендатор 1», в лице _____, действующего на основании _____, с одной стороны и _____, именуемое в дальнейшем «Арендатор 2», в лице _____, действующего на основании _____, с другой стороны (далее совместно – Стороны) заключили настоящее соглашение о передаче прав и обязанностей Арендатора по договору аренды земельного участка для комплексного освоения территории, в рамках которого предусматривается в том числе жилищное строительство от № _____, заключенному « ____ » _____ г. между Арендатором 1 и Акционерным обществом «Агентство ипотечного жилищного кредитования», именуемым в дальнейшем «Арендодатель» (далее – Договор аренды), о нижеследующем:

1. По настоящему Соглашению Арендатор 1 передает, а Арендатор 2 принимает все права и обязанности Арендатора 1 по Договору аренды в отношении земельного участка площадью 58 473 кв. метра, расположенного по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Краснодарский край, г. Краснодар, район п. Знаменский и п. Зеленопольский (кадастровый номер 23:43:0415001:532), категория земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования земельных участков: жилые дома, в том числе со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения: многоквартирные жилые дома, среднеэтажные жилые дома (далее – Участок).

Участок находится в собственности Российской Федерации и передан Арендодателю для совершения юридических и иных действий, в том числе сделок, в качестве агента Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом от 24.07.2008 № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства» (далее – Федеральный закон № 161-ФЗ), что подтверждается записями в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН) от 20.12.2016 № 23-23/001-23/999/001/2016-4751/1 и от 20.12.2016 № 23-23/001-23/001/167/2015-130/9 (копия выписки из ЕГРН прилагается).

Границы Участка иные сведения об Участке, в том числе сведения о его частях и обременениях указаны в выписке от 09.03.2017 № 77/100/013/2017-311, выданной филиалом ФГБУ «ФКП Росреестра» по Москве (копия прилагается).

2. Договор аренды зарегистрирован в ЕГРН « ____ » _____ г. за № _____.
3. При подписании настоящего Соглашения Арендатор 2 обязуется:

Вариант 1 (для независимой гарантии банка)

В течение _____ (_____) календарных дней с даты подписания настоящего Соглашения передать Арендодателю безотзывную независимую гарантию банка, обеспечивающую исполнение обязательств Арендатора 2 по Договору аренды и соответствующую всем условиям статьи 7 Договора аренды.

Вариант 2 (для обеспечительного платежа)

На дату подписания настоящего Соглашения передать Арендодателю платежный документ, подтверждающий перечисление на счет Арендодателя, указанный в Договоре аренды, обеспечительного платежа в размере, установленном статьей 7 Договора аренды, в обеспечение исполнения обязательств Арендатора 2 по Договору аренды.

4. При подписании настоящего Соглашения Арендатор 1 гарантирует, что:

Вариант 1 (для независимой гарантии банка)

Арендатором 1 в соответствии с условиями Договора аренды получено и передано Арендатору 2 уведомление Арендодателя о готовности выдать согласие на заключение настоящего Соглашения при условии исполнения Арендатором 2 обязательств, предусмотренных пунктом 3 настоящего Соглашения. При исполнении Арендатором 2 обязательств, предусмотренных пунктом 3 настоящего Соглашения, Арендатор 1 обязуется получить согласие Арендодателя на передачу Арендатором 1 Арендатору 2 прав и обязанностей по Договору аренды.

Вариант 2 (для обеспечительного платежа)

В связи с исполнением Арендатором 2 обязательств, предусмотренных пунктом 3 настоящего Соглашения, на дату подписания настоящего Соглашения Арендатором 1 получено согласие Арендодателя на передачу Арендатором 1 Арендатору 2 прав и обязанностей по Договору аренды.

- Арендатор 1 является единственным законным и надлежащим владельцем передаваемых прав и обязанностей по Договору аренды;
- передаваемые права ранее никому не отчуждены, не заложены, иным образом не переданы и не обременены правами третьих лиц;
- передача прав и обязанностей по Договору аренды не нарушает законных прав и интересов иных лиц и не противоречит никаким обязательствам Арендатора 1;
- все права и обязанности по Договору аренды исполнялись Арендатором 1 надлежащим образом, какие-либо основания для досрочного расторжения Договора аренды или изменения целевого использования земельного участка отсутствуют.

5. На момент заключения настоящего Соглашения Арендатор 1 передает Арендатору 2 по акту приема-передачи следующие документы: оригиналы Договора аренды и договора о комплексном освоении территории, копию кадастровых паспортов земельных участков, копию протокола о результатах аукциона, копии свидетельств о государственной регистрации права на земельные участки, уведомление Арендодателя о готовности выдать согласие на передачу Арендатором 1 прав и обязанностей по Договору аренды Арендатору 2 (для независимой гарантии банка), согласие Арендодателя на передачу Арендатором 1 прав и обязанностей по Договору аренды Арендатору 2 (для обеспечительного платежа).
6. Настоящим Стороны подтверждают, что в соответствии с условиями Договора аренды одновременно с подписанием настоящего Соглашения Арендатором 1 и Арендатором 2 заключено соглашение о передаче прав и обязанностей по договору о комплексном освоении территории, а также соглашение о передаче Арендатором 1 Арендатору 2 прав и обязанностей по договорам аренды земельных участков, образованных из Участка.
7. Настоящее Соглашение, а также переход права аренды подлежат государственной регистрации в органах, осуществляющих государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.

8. Стороны обязуются надлежащим образом исполнить все предусмотренные настоящим Соглашением обязательства и совершить все действия, необходимые для государственной регистрации настоящего Соглашения и перехода права аренды.
9. Стороны предпримут все меры, необходимые для разрешения споров и разногласий, которые могут возникнуть при исполнении настоящего Соглашения, путем переговоров. В случае недостижения согласия по спорным вопросам в досудебном порядке, а также в случае отказа от проведения переговоров, неудовлетворения требований заинтересованной Стороны по существу, спор передается на рассмотрение в _____ суд.
10. Настоящее Соглашение составлено и подписано в 3 (трех) экземплярах, каждый из которых обладает одинаковой юридической силой, по одному для каждой из Сторон, один – для органа, осуществляющего государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.
11. Адреса, реквизиты и подписи Сторон

Арендатор 1

Арендатор 2

М.П. (подпись)

М.П. (подпись)



И скреплено печатью
Прислать
59



Управление федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии Краснодарскому краю
Номер регистрационного округа 23
Процедура государственной регистрации

Дата регистрации	23.04.2017
Номер регистрации	532-23/001/2017-1,2
Регистратор	Мобильный С.В.

532-23/001/2017-1,2

**Акт приема-передачи земельного участка
по договору аренды земельного участка для комплексного освоения
территории, в рамках которого предусматривается в том числе жилищное
строительство**
от 01.08.17 № 20/1272-17

г. Москва

«16» августа 2017 г.

Акционерное общество «Агентство ипотечного жилищного кредитования», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», 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 «СпецСтройКубань», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице генерального директора Мелишева Александра Ивановича, действующего на основании устава, с другой стороны (далее – стороны) во исполнение договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории, в рамках которого предусматривается в том числе жилищное строительство от «1» августа 2017 г. № 20/1272-17 (далее – Договор) составили настоящий акт (далее – акт) о нижеследующем:

1. В соответствии с подпунктами 6.1.2 и 6.2.2 Договора Арендодатель передал, а Арендатор принял земельный участок площадью 58 473 кв. метра, расположенный по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Краснодарский край, г. Краснодар, район п. Знаменский и п. Зеленопольский (кадастровый номер 23:43:0415001:532) (далее – Участок).
2. Приемом по акту Арендатор подтверждает, что Участок передается в состоянии, не препятствующем использованию Участка для комплексного освоения территории, в рамках которого предусматривается в том числе жилищное строительство.
3. Акт составлен в 3 (трех) экземплярах, каждый из которых обладает одинаковой юридической силой, один – для Арендодателя, один – для Арендатора, один – для органа, осуществляющего государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.

Подписи Сторон:

От Арендодателя
Заместитель генерального
директора
Д.С. Филиппов

(подпись)



От Арендатора
генеральный директор
А.И. Мелишев

(подпись)

М.П.

