

ДОГОВОР № АБ-14  
аренды земельного участка для его комплексного освоения  
в целях жилищного строительства

г. Москва

«18» сентября 2013 г.

Федеральный фонд содействия развитию жилищного строительства, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице первого заместителя генерального директора Анисимова Андрея Александровича, действующего на основании доверенности от 23 октября 2012 г. № АБ-77, с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «ЗЕЛЕНЬ КВАРТАЛ», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Варнаковой Софии Александровны, действующей на основании доверенности от 25 декабря 2012 г. № 25 АА 0855999, с другой стороны (далее – Стороны), в соответствии с протоколом об итогах аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства от 29 декабря 2012 г. № А195-21/2012/2 (далее – протокол об итогах аукциона, копия прилагается) заключили настоящий договор (далее соответственно – Договор, аукцион) о следующем.

### Статья 1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель обязуется предоставить за плату во временное владение и пользование, а Арендатор обязуется принять земельный участок общей площадью 15 000 кв. м (кадастровый номер: 25:28:030014:1206, категория земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования: для строительства и дальнейшей эксплуатации комплекса многоквартирных жилых домов с объектами социального и культурно-бытового обслуживания населения), расположенный по адресу: Местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир жилой дом. Участок находится примерно в 43 м от ориентира по направлению на юг. Почтовый адрес ориентира: Приморский край, г. Владивосток, ул. Можайская, д. 5 (далее – Участок), принадлежащий Арендодателю на праве собственности, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от 11.10.2012 25-АБ № 887895, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Приморскому краю (копия прилагается);

Сведения об Участке указаны в кадастровом паспорте земельного участка от 30 августа 2012 г. № 25/00-12-100086, выданном филиалом ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Приморскому краю (копия прилагается).

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

Комплексным освоением Участка является:

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

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

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

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

Арендодатель \_\_\_\_\_

Арендатор \_\_\_\_\_



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

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

1.2.1 Строительство жилья, в том числе экономического класса.

1.2.2 Минимальный объем общей площади жилья в застройке – 10 000 кв.м.

1.2.3. Доля жилья экономического класса должна составлять не менее 50% от общей площади жилья в застройке, параметры жилья экономического класса должны удовлетворять следующим условиям:

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

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

1.3.2. Площадь жилых помещений квартир в многоквартирных домах - не менее:

– комнаты в однокомнатной квартире – 14 кв. м;  
– общей жилой комнаты в квартирах с числом комнат две и более – 16 кв. м;

– спальни – 8 кв. м (10 кв. м. – на двух человек);

– кухни – 6 кв. м;

– кухни (кухни-ниши) в однокомнатных квартирах – 5 кв. м.

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

1.3.4.1. Внутренняя отделка жилых помещений многоквартирных жилых домов:

Жилые комнаты, коридоры, холлы

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

Ванные комнаты, санузлы

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

Кухни, кладовые

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

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

Холодные тамбуры входов, мусорокамеры, помещения мусоропроводов

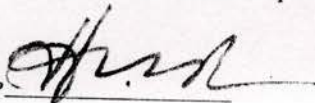
- потолки – масляная окраска;
- стены – масляная окраска;
- покрытие полов – керамическая плитка;
- плинтусы – из керамической плитки.

Лестничные клетки, теплые тамбуры входов

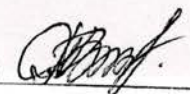
- потолки – окрашены;
- стены – окрашены;
- покрытие полов – керамическая плитка;
- плинтусы – из керамической плитки.

Коридоры, лифтовые холлы, приквартирные тамбуры

Арендодатель



Арендатор





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

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

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

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

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

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

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

1.3.4.8. Размещение объектов общеобразовательного назначения (школ, детских дошкольных учреждений), а также учреждений и предприятий обслуживания в соответствии с нормами обеспеченности объектами обслуживания населения, установленными нормативами градостроительного проектирования Владивостокского городского округа, утверждёнными постановлением главы города Владивостока от 10.02.2011 № 111.

1.3.4.9. Требуемое количество машино-мест для организованного хранения легкового автотранспорта в соответствии с требованиями, установленными нормативами градостроительного проектирования Владивостокского городского округа, утверждёнными постановлением главы города Владивостока от 10.02.2011 № 111.

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

1.5. Размещение велосипедных дорожек.

1.6. Организацию ландшафтного орошения.

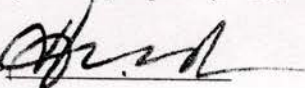
1.7. В рамках проектирования аэрации жилой застройки исключить возможность возникновения замкнутых циркуляционных зон.

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

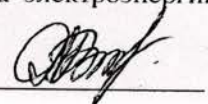
1.9. Применение следующих энергосберегающих технологий и материалов:

- оборудование приборами учета энергетических и водных ресурсов, установленными на вводе в здание, в квартирах (в том числе автоматизированные системы учета электроэнергии

Арендодатель



Арендатор





АИИС КУЭ с возможностью применения многотарифного меню), помещениях общего пользования и сдаваемых в пользование третьим лицам;

- оборудование энергосберегающими осветительными приборами (светодиодными, газоразрядными) мест общего пользования и придомовых территорий;
- установка оборудования, обеспечивающего управление освещением в местах общего пользования и на придомовых территориях (датчики движения, присутствия, освещенности);
- оборудование дверными доводчиками (в многоквартирных домах - для всех дверей в местах общего пользования);
- оборудование второй дверью тамбуров входных групп для обеспечения минимальных потерь тепловой энергии;
- оборудование ограничителями открывания окон (для многоквартирных домов - в помещениях общего пользования, квартирах);
- оборудование отопительными приборами, используемыми в местах общего пользования, с классом энергетической эффективности не ниже первых двух (в случае, если классы установлены);
- оборудование электродвигателями для вентиляторов приточных и вытяжных систем, перемещения воды во внутримдомовых системах отопления, горячего и холодного водоснабжения и систем кондиционирования с классом энергетической эффективности не ниже первых двух (в случае, если классы установлены);
- оборудование теплообменниками для нагрева воды на горячее водоснабжение с устройством автоматического регулирования ее температуры, установленными на вводе в здание или в часть здания;
- оборудование устройствами, оптимизирующими работу вентиляционных систем (воздухопропускные клапаны в окнах или стенах, автоматически обеспечивающие подачу наружного воздуха по потребности, утилизаторы теплоты удаляемого воздуха для нагрева приточного воздуха или горячей воды на бытовые нужды, использование рециркуляции);
- оборудование систем холодного и горячего водоснабжения регуляторами давления воды на вводе в здание, в квартирах, помещениях общего пользования;
- оборудование зданий автоматизированными узлами управления тепловой энергией (АУУТЭ);
- оборудование частотно-регулируемым приводом (ЧРП) систем теплоснабжения, вентиляции и водоснабжения;
- предусмотреть техническую возможность интеграции в инженерные системы возобновляемых источников энергии (с 1 января 2013 года).

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

1.11. Показатели санитарно-эпидемиологических требований:

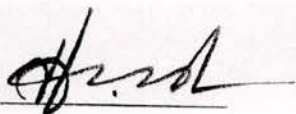
- микроклимат в пределах допустимых норм ГОСТ 30494-96;
- вибрация не более 5 дБ (пункт 6.2.2. СанПиН 2.1.2.2645-10);
- максимальный уровень шума 45 дБА;
- общий уровень инфразвука 70 дБ лин;
- электромагнитное излучение не более 4 мкТл.

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

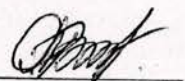
1.11.2 Строительство внутриквартальной телефонной канализации из асбестоцементных или полиэтиленовых гофрированных труб (ПГТ) диаметром 100 мм между строящимися корпусами; количество каналов и длина определяются при проектировании.

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

Арендодатель



Арендатор





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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Существующие ограничения использования Участка указаны в кадастровом паспорте Участка.

## Статья 2. Срок аренды

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

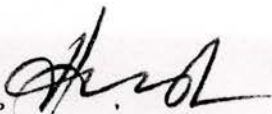
Начало срока аренды исчисляется в соответствии с подпунктом 6.1.1 Договора с даты подписания Сторонами акта приема-передачи Участка.

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

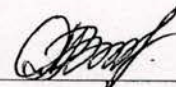
## Статья 3. Порядок и сроки комплексного освоения Участка

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

Арендодатель



Арендатор





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

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

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

3.1.4. Обеспечение жилищного и иного строительства на Образованных участках в границах Участка в соответствии с требованиями, установленными пунктом 1.2 Договора, в течение срока аренды, исчисляемого в соответствии с пунктом 2.1 Договора с даты подписания Сторонами акта приема-передачи Участка.

Арендатор осуществляет подготовку проектной документации применительно к объектам капитального строительства, планируемым к строительству на Образованных участках, и обеспечивает ее утверждение в установленном порядке в течение 6 месяцев с даты утверждения документации по планировке территории в границах Участка.

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

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

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

#### Статья 4. Платежи по Договору

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

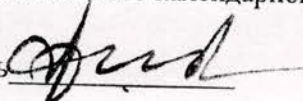
4.2. Плата за право на заключение Договора в соответствии с протоколом об итогах аукциона, в том числе НДС, составляет 22 302 000 (двадцать два миллиона триста две тысячи) рублей. Ставка НДС равна 18%, что составляет 3 402 000 (три миллиона четыреста две тысячи) рублей.

4.3. Перечисленный Арендатором задаток для участия в аукционе на право заключения Договора засчитывается в счет платы за право заключения Договора. Размер суммы задатка, внесенной Арендатором в счет платежа за право заключения Договора, составляет 22 302 000 (двадцать два миллиона триста две тысячи) рублей.

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

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

Арендодатель



Арендатор





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

4.5. Размер ежеквартального арендного платежа определяется в следующем порядке:

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

$$A1 = A / 4 \times S \times 0,5,$$

где A1 – размер ежеквартального арендного платежа;

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

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

4.5.2. С седьмого квартала аренды размер ежеквартального арендного платежа за пользование Участком (в случае, если из Участка до истечения первых шести кварталов аренды не образованы участки), Образованными участками определяется по формуле:

$$A2 = A / 4 \times S1$$

где A2 – размер ежеквартального арендного платежа,

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

S1 – площадь Участка (в случае, если из Участка до истечения первых шести кварталов аренды не образованы участки), Образованных участков.

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

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

## Статья 5. Аренда Образованных участков

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

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

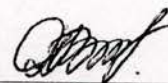
Письменное обращение Арендатора о выкупе Образованных участков или об использовании Образованных участков на условиях аренды может содержать сведения о составе этапов строительства с указанием сроков осуществления строительства в соответствии с видом разрешенного использования каждого из Образованных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

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

Арендодатель



Арендатор





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

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

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

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

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

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

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

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

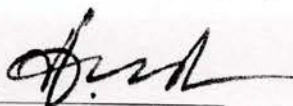
По требованию Арендатора Стороны вправе заключить в отношении Образованного участка (Образованных участков) договор аренды с указанием срока ввода объекта (объектов) капитального строительства применительно к Образованному участку (Образованным участкам), определяемого на основании сведений, содержащихся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

В случае если по требованию Арендатора будут заключены договоры купли-продажи Образованных участков или договоры аренды Образованных участков обязательства Сторон по осуществлению комплексного освоения Участка (Образованных участков), предусмотренные пунктом 1.2, подпунктами 3.1.3 - 3.1.4 Договора, состав этапов строительства с указанием сроков осуществления строительства, основания и порядок изменения этапов и сроков строительства, а также меры ответственности за нарушение обязательств могут быть урегулированы отдельным соглашением Сторон.

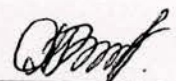
5.5. В случае заключения Сторонами дополнительного соглашения к Договору в соответствии с пунктом 5.4 Договора после утверждения Арендатором проектной документации применительно к очередному этапу строительства Арендатор вправе направить обращение Арендодателю о заключении договора аренды Образованного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

Договор аренды Образованного участка подлежит заключению после исполнения всех обязательств по Договору, которые должны быть выполнены к дате заключения договора аренды, и на существенных условиях, предусмотренных пунктами и подпунктами 3.1.3, 3.1.4, 4.4 - 4.5,

Арендодатель



Арендатор





6.2.2, 6.2.8 - 6.2.15, 6.2.17 - 6.2.20, 6.2.23, 6.2.24, 6.3 - 6.4 Договора, статьями 7, 8, пунктами 9.1 - 9.9 Договора, пунктом 10.2 Договора, статьями 11, 12 и 13 Договора.

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

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

### Статья 6. Права и обязанности Сторон

6.1. Арендодатель обязуется:

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

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

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

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

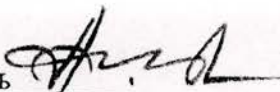
6.1.5. После получения обращения Арендатора, предусмотренного пунктом 5.5 Договора, заключить с Арендатором в отношении Образованных участков, относящихся к данному этапу строительства, договоры аренды Образованных участков и дополнительное соглашение о внесении соответствующих изменений в Договор.

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

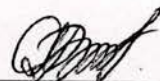
В случае принятия органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, решения о приостановлении государственной регистрации Договора предусмотренный настоящим подпунктом срок продлевается на срок такого приостановления.

6.1.7. Выдать Арендатору доверенность на представление интересов Арендодателя при осуществлении государственной регистрации права собственности Арендодателя на Образованные участки, перехода права собственности на Образованные участки к Арендатору в случае выкупа Образованных участков, внесения изменений в записи Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним применительно к Образованным участкам,

Арендодатель



Арендатор





в том числе в части видов разрешенного использования Образованных участков, а также представить иные необходимые для государственной регистрации документы.

6.2. Арендатор обязуется:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

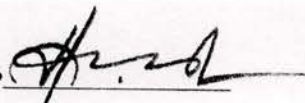
В случае принятия органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, решения о приостановлении государственной регистрации предусмотренный настоящим подпунктом срок продляется на срок такого приостановления.

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

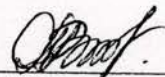
6.2.8. Обеспечить осуществление проектирования, строительства объектов инженерной и иной инфраструктуры в границах Участка и их передачу в установленном порядке в муниципальную (или государственную) собственность либо их оформление в частную собственность в срок, указанный в подпункте 3.1.3 Договора.

6.2.9. Обеспечить содержание и эксплуатацию построенных в границах Участка объектов инженерной и иной инфраструктуры до их передачи в установленном порядке в муниципальную

Арендодатель



Арендатор





(или государственную) собственность либо до их оформления в частную собственность в соответствии с подпунктом 3.1.3 Договора.

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

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

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

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

6.2.13. Обеспечить Арендодателю свободный доступ на Участок, Образованные участки для осмотра и проверки соблюдения условий Договора (в том числе для установки и обслуживания камер видеонаблюдения), а также уполномоченным органам государственной власти, органам местного самоуправления, в том числе органам государственного и муниципального контроля и надзора, для осуществления их полномочий в пределах компетенции.

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

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

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

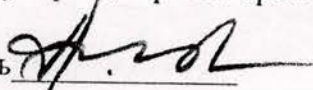
6.2.16. Осуществить в полном объеме комплексное освоение Участка, обеспечение жилищного и иного строительства на Образованных участках независимо от привлечения к комплексному освоению третьих лиц, за исключением случаев передачи Арендатором прав и обязанностей по Договору.

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

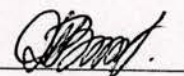
6.2.17. Заключить в установленном порядке с организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, договоры о подключении объектов инженерной инфраструктуры, строительство которых осуществлено в соответствии с подпунктом 6.2.8 Договора, к сетям инженерно-технического обеспечения,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

6.2.18. В случае получения разрешения на ввод в эксплуатацию индивидуальных жилых домов, жилых домов блокированной застройки, расположенных на Образованных участках, находящихся у Арендатора на праве аренды, при передаче каждого индивидуального жилого

Арендодатель



Арендатор





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

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

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

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

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

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

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

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

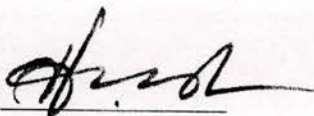
6.2.23. После окончания жилищного и иного строительства на Образованных участках в срок не позднее 30 (тридцати) календарных дней после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию предоставить Арендодателю:

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

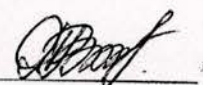
- копии заключенных Арендатором договоров о подключении объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, договоров технологического присоединения к электрическим сетям и копии документов, подтверждающих исполнение Арендатором обязательства по оплате по таким договорам.

6.2.24. Представлять Арендодателю копии утвержденной в установленном порядке проектной документации применительно к объектам жилого и иного назначения, планируемыми к строительству на Образованных участках, в составе раздела 1 «Пояснительная записка», раздела 3

Арендодатель



Арендатор





«Архитектурные решения», а также по запросу Арендодателя иных разделов в течение 10 дней с даты утверждения проектной документации.

6.3. Арендодатель вправе:

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

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

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

– использования Участка способами, приводящими к его порче;

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

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

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

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

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

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

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

6.4. Арендатор вправе:

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

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

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

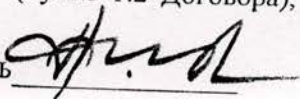
– наличия у переданного Арендодателем Участка недостатков, которые препятствуют пользованию им в соответствии с его целями, указанными в пункте 1.2 Договора, и которые не были оговорены Арендодателем при заключении Договора, не были заранее известны Арендатору и не могли быть обнаружены Арендатором во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

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

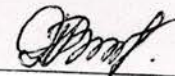
#### Статья 7. Способы обеспечения исполнения обязательств Арендатора

7.1. Арендатор в течение 90 (девяносто) календарных дней с даты заключения Договора обязан предоставить Арендодателю в форме безотзывной банковской гарантии (оригинал) обеспечение исполнения обязательств по комплексному освоению Участка в целях жилищного строительства (пункт 1.2 Договора), а также по уплате арендных платежей за Участок. Размер

Арендодатель



Арендатор





гарантийной суммы должен быть не менее суммы годовой арендной платы, исчисляемой путем умножения указанного в протоколе об итогах аукциона размера арендной платы за 1 кв. м площади Участка на общую площадь Участка.

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

Днем предоставления Арендатором банковской гарантии является день ее получения Арендодателем.

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

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

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

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

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

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

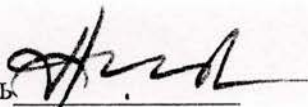
7.4. В случае прекращения безотзывной банковской гарантии в связи с ликвидацией гаранта, невозможностью исполнения безотзывной банковской гарантии или по иным причинам, за которые ни одна из сторон банковской гарантии не отвечает, Арендатор обязан представить Арендодателю новую безотзывную банковскую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

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

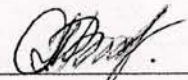
## Статья 8. Особые условия

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

Арендодатель



Арендатор





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

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

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

### Статья 9. Ответственность Сторон

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

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

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

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

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

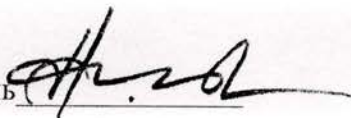
9.6. За нарушение иных сроков, предусмотренных Договором, Сторона вправе потребовать от виновной Стороны уплаты неустойки в размере 0,01% от суммы платы за право на заключение Договора, указанной в пункте 4.2 Договора, за каждый день просрочки.

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

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

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

Арендодатель



Арендатор





### Статья 10. Срок действия Договора

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

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

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

### Статья 11. Расторжение Договора

11.1. Договор может быть расторгнут:

– по соглашению Сторон;

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

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

### Статья 12. Обстоятельства непреодолимой силы

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

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

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

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

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

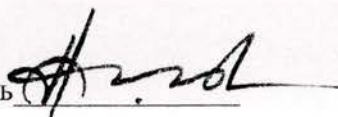
В таких случаях Стороны заключают соглашение, предусматривающее порядок и сроки исполнения соответствующих обязательств.

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

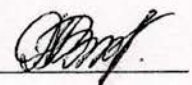
При наличии обстоятельств, определенно свидетельствующих о необходимости приостановления строительства и консервации объекта, Стороны обязуются согласовать порядок, сроки, общий объем и распределение между Сторонами расходов по консервации объекта и оформить согласованные условия консервации объекта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

13.3. После осуществления консервации объекта Арендатор обязан:

Арендодатель



Арендатор





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

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

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

#### Статья 14. Прочие условия

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

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

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

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

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

#### Статья 15. Приложения к Договору

Приложения:

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

#### Статья 16. Адреса и реквизиты Сторон

##### Арендодатель:

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

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

ИНН/КПП 7709441907/770901001

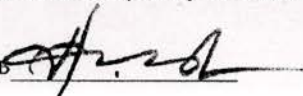
Расчетный счет: 40503810400020008040 в ОАО «Сбербанк России»

Корреспондентский счет: 30101810400000000225 в ОПЕРУ Московского ГТУ Банка России  
БИК 044525225

##### Арендатор:

Общество с ограниченной ответственностью «ЗЕЛЕНЬКИЙ КВАРТАЛ»  
690105, г. Владивосток, ул. Русская, дом 65, кор. 4, оф. 30

Арендодатель



Арендатор





18

Зарегистрировано Инспекцией Федеральной налоговой службы по Советскому району г. Владивостока 11.08.2011 за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1112539008669 о чем выдано свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц серия 25 № 003528032  
 ИНН/КПП 2539116601/253901001  
 Расчетный счет: 40702810900002949701 в ОАО АКБ «Приморье» г. Владивосток  
 корреспондентский счет: 30101810800000000795  
 БИК 040507795

От Арендодателя

От Арендатора

Первый заместитель  
генерального директора

Анисимов  
Андрей Александрович

Варнакова  
София Александровна

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Приморскому краю

№ регистрации округа 25

Производитель государственной регистрации  
*Александр Александрович*

Дата регистрации *26.02.2013*

№ регистрации  
25-25-04 *1030/2013-215*

Регистратор  
**Корнилова Ю.Л.**