

ДОГОВОР АРЕНДЫ
земельного участка с правом выкупа №ДА/3.1-184

г. Екатеринбург

«25» мая 2016 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Генеральный застройщик района «Солнечный» (ОГРН 1146671001795), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Управляющей организации ЗАО «Форум групп» Воробьева С.П., действующего на основании Устава и договора о передаче полномочий исполнительного органа от 11.11.2013 года, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Синара-Девелопмент», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Уфимцева Тимура Александровича, действующего на основании доверенности № 6-58 от 22.01.2015 г., с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее по тексту именуется «Договор») о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1. Стороны пришли к соглашению о заключении Договора со следующими Приложениями:

Приложение № 1 – Копия кадастрового паспорта арендуемого земельного участка;

Приложение № 2 – График арендных платежей.

Приложение № 3 – Руководство по застройке.

Приложение № 4 – График уплаты выкупной цены.

Приложение № 5 – Основные условия Руководства.

Приложение № 6 – Акт приема передачи земельного участка.

2. Стороны пришли к соглашению о том, что формулировки Терминов и Определений, Требований (кроме «Основных условий Руководства»), иных «Условий Руководства», излагаются сторонами в Приложении № 3 Договора.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Предмет Договора – передача в аренду земельного участка, расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, площадью 18645 +/-48 кв.м., с кадастровым номером 66:41:0511030:15, схема границ которого указана в Приложении № 1 к Договору (далее - Земельный участок). Земельный участок предоставляется для целей строительства Арендатором многоквартирного жилого блока 3.1 жилого района «Солнечный», далее Объект.

2.2. Срок Договора – 3 (Три) года с даты начала аренды. Дата начала аренды - дата подписания между сторонами Акта приема-передачи земельного участка по Договору.

Датой окончания аренды является наступление последнего из следующих событий:

- не ранее чем через 18 (Восемнадцать) месяцев от даты начала аренды;

- выплата Выкупной цены в полном объеме;

- получение Арендатором заключения о соответствии построенного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов (норм и правил) и проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов, выданным Управлением государственного строительного надзора Свердловской области.

Арендодатель обязуется передать Арендатору, а Арендатор обязуется осмотреть и принять земельный участок в дату подписания Договора.

2.3. С даты подписания Сторонами Акта приема-передачи земельного участка обязательство Арендодателя по передаче, равно как и обязательство Арендатора по приемке земельного участка, считается исполненными надлежащим образом.

2.4. Арендная плата.

2.4.1. Арендная плата за земельный участок на период аренды, указанный в пункте 2.2. Договора, составит 900 000 (Девятьсот тысяч) рублей 00 коп. (в том числе НДС).

2.4.2. В случае досрочного прекращения аренды в силу перехода права собственности на земельный участок от Арендодателя к Арендатору арендная плата в размере 900 000 (Девятьсот тысяч) рублей 00 коп. (в том числе НДС) не пересчитывается и считается арендной платой за весь фактический период аренды.

2.4.3. Оплата арендной платы производится по периодам и в суммах, приведенных в Приложении № 2 к настоящему Договору.

Арендная плата будет начисляться ежемесячно. В случае досрочного перехода права собственности, оставшаяся часть арендной платы будет начислена в последний месяц фактической аренды.

2.4.4. Ежемесячная арендная плата в случае продления срока аренды, указанного в п. 2.2. Договора, (если не произведена Арендатором к этому моменту выплата Выкупной цены в полном объеме) будет составлять 200 000 (Двести тысяч) рублей 00 коп, в том числе НДС.

Данное условие не распространяется на случаи пролонгации арендных отношений Сторон, возникшие:

а) в результате действий/бездействий Арендодателя, препятствующих Арендатору в осуществлении строительства Объекта (жилого блока), приводящих к ограничению, запрету доступа Арендатора, его подрядных организаций на строительную площадку на Арендованном земельном участке. В данном случае арендная плата за период действий/бездействий Арендодателя Арендодателем не начисляется;

б) в результате значительных изменений рынка недвижимости в Свердловской области и/или г. Екатеринбурга, вызвавших снижение цен на жилые/нежилые помещения на 10 (Десять) либо более процентов, относительно средней рыночной цены, определяемой на дату заключения Договора, согласно данным Региональной ассоциации «Уральская палата недвижимости» (ОГРН 10266049933080). Для определения изменения рыночной цены жилых/нежилых помещений, Стороны используют отчетные данные по городу Екатеринбургу, по объектам соответствующим объекту застройки, опубликованные на официальном сайте Региональной ассоциации «Уральская палата недвижимости» (ОГРН 10266049933080), с момента заключения Договора. При возникновении данного условия Стороны фиксируют указанные обстоятельства путем заключения дополнительного соглашения к договору с определением нового срока аренды.

в) в результате неисполнения/ненадлежащего исполнения Арендодателем своих обязательств и гарантий, предусмотренных в разделе 3 Договора. В данном случае арендная плата в период неисполнения/ненадлежащего исполнения Арендодателем своих обязательств не начисляется.

2.5. Стороны пришли к соглашению установить плату за право заключения Договора в размере 35 000 000 (Тридцать пять миллионов рублей) 00 коп, в том числе НДС (18%). Оплата осуществляется в следующем порядке:

- 17 500 000 (Семнадцать миллионов пятьсот тысяч) рублей оплачены Арендатором до подписания настоящего Договора в рамках Предварительного договора аренды земельного участка с правом выкупа № ПДА/3.1-184;
- 17 500 000 (Семнадцать миллионов пятьсот тысяч) рублей оплачиваются Арендатором в течение 5 (пяти) календарных дней после заключения Договора.

2.6. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в установленном порядке и вступает в силу с момента его государственной регистрации в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области. Условия настоящего Договора в соответствии со ст. 425 Гражданского кодекса РФ применяются к отношениям Сторон, возникшим до государственной регистрации настоящего Договора.

2.7. В течение 10 (Десяти) рабочих дней с Даты заключения сторонами Договора стороны совместно обращаются в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области для государственной регистрации Договора.

2.8. В течение 10 (Десяти) рабочих дней до даты окончания аренды стороны совместно обращаются в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области для государственной регистрации перехода права собственности на земельный участок от Арендодателя к Арендатору.

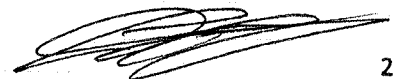
2.9. Обязанность по оплате государственной пошлины за государственную регистрацию Договора несет Арендатор. В дальнейшем, в период действия Договора, государственная регистрация дополнительных соглашений к Договору осуществляется за счет стороны, инициировавшей заключение дополнительных соглашений к Договору.

3. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

3.1. Арендодатель обязан передать Арендатору земельный участок по Акту приема-передачи в порядке и сроки, согласованные Сторонами в п. 2.2. настоящего Договора. При этом Земельный участок должен быть свободен от зеленых насаждений, строений, сооружений, коммуникаций и других сооружений/оборудования.

3.2. Арендодатель обязуется и гарантирует выполнение следующих мероприятий по:

- а) осуществлению технологического присоединения энергопринимающих устройств Объекта на период эксплуатации;
- б) осуществлению временного технологического присоединения энергопринимающих устройств на период строительства Объекта;



в) осуществлению технологического присоединения к системе объединенного хозяйственно-питьевого и противопожарного водоснабжения и системе хозяйственно-бытового водоотведения;
г) осуществлению технологического присоединения к системе теплоснабжения;
д) осуществлению технологического присоединения к системам дождевой и дренажной канализации, при условии наличия требования в «Руководстве по застройке» о необходимости такой канализации как системы водоотведения;

е) осуществлению технологического присоединения к наружной системе слаботоковых сетей для оказания широкого спектра услуг электросвязи абонентам;

ж) предоставлению мощности и/или объема ресурса в точке подключения в соответствии с «Руководством по застройке» для подключения Объекта, расположенного на земельном участке, указанным в п.2.2. Договора.

3.3. Арендодатель обеспечивает предоставление гарантированной мощности и/или расхода ресурса в точке подключения в соответствии с «Руководством по застройке» для Объекта, расположенного на земельном участке.

3.4. Гарантированная мощность и/или расходы ресурсов в точках подключения указаны в Приложении № 5 - Основные условия Руководства. Арендодатель обеспечивает предоставление гарантированной мощности и/или расходов ресурса в точке подключения в объеме, указанном в Приложении №5 без взимания дополнительной платы. Превышение установленных гарантированных мощностей и/или расходов ресурсов в точках подключения, указанных в настоящем Договоре, возможно при увеличении величины Выкупной цены земельного участка, путем умножения установленной выкупной цены на коэффициент, отражающий затраты на предоставление данного объема ресурса. Новые значения гарантированных мощностей и/или объема ресурсов в точке подключения и новое значение величины выкупной цены согласовываются сторонами и фиксируются в Договоре.

Уменьшение установленных гарантированных мощностей и/или объема ресурсов в точке подключения, не влечет за собой изменение величины выкупной цены.

3.5. Перераспределение мощностей и/или расходов ресурсов, указанных в настоящем Договоре, между лимитами на квартиры, включая общедомовые помещения, и лимитами на встроенные помещения общественного назначения не допускается.

3.6. Арендодатель обязуется предоставить Арендатору гарантированные мощности и/или расход ресурсов в точках подключения (далее – технические условия, ТУ) путем указания их в «Руководстве по застройке». В случае, если для прохождения и/или получения положительного заключения государственной/негосударственной экспертизы, получения разрешения на строительство, получения заключения о соответствии построенного Объекта требованиям технических регламентов (норм и правил) и проектной документации (далее – заключение о соответствии), разрешения на ввод предоставленных ТУ будет недостаточно, то Стороны обязуются продлить срок действия условий настоящего Договора на соответствующее количество дней, требуемое для получения положительного заключения государственной/негосударственной экспертизы, получения разрешения на строительство, разрешения на ввод, но не более, чем на 6 (Шесть) месяцев.

Арендодатель обеспечивает возможность потребления ресурсов в указанных точках присоединения, мощности и/или расходах.

Арендодатель обеспечивает готовность магистральных инженерных сетей для подключения сетей инженерно-технического обеспечения жилого блока в точках подключения, указанных в «Руководстве по застройке», и подтверждает Застройщику путем направления копий актов технической готовности (или иных документов, подтверждающих строительную готовность инженерных сетей) от сетевых организаций:

-по системе электроснабжения в срок до 31.07.2017г., подготовленную ООО «Сетевая компания «Солнечный»;

-по системе объединенного хозяйственно-питьевого и противопожарного водоснабжения и системе хозяйственно-бытового водоотведения в срок до 31.03.2017г., подготовленную ООО «ВК «Солнечный»;

-по системе теплоснабжения в срок до 31.03.2017, подготовленную ООО «Солнечное тепло»;

-по кабельной канализации связи в срок до 31.12.2017, подготовленную ООО «Центр».



В случае изменения действующего законодательства в отношении инженерных сетей, Арендодатель должен внести изменения в Договор в течение 30 (Тридцати) дней с момента вступления в силу изменений и направить дополнительное соглашение к Договору в адрес Арендатора.

Компенсация всех возможных расходов и затрат Арендодателя по обеспечению предоставления гарантированной мощности и/или расходов ресурса в точке подключения по Приложению № 5 включена в выкупную стоимость в полном объеме.

3.7. В случае если по истечении 6 (Шести) месяцев по указанным в п.3.6. причинам получение выше перечисленных заключения/разрешений не представляется возможным, стороны договорились расторгнуть Договор по взаимному соглашению.

Денежные средства, оплаченные Арендатором Арендодателю, подлежат возврату в полном размере в течение 7 (Семи) рабочих дней с момента получения Арендодателем уведомления Арендатора о расторжении Договора в соответствии с условиями настоящего пункта, либо в срок, указанный сторонами в подписанном ими соглашении о расторжении Договора. При этом Арендодатель обязуется компенсировать Арендатору возникшие по данным причинам документально подтвержденные убытки, за исключением упущенной выгоды.

3.8. Расчеты с поставщиками ресурсов за потребляемые ресурсы – обязанность – Арендатора.

3.9. Арендатор обязан выполнить следующие действия:

3.9.1. Использовать земельный участок лишь для целей осуществления строительства Объекта в соответствии с требованиями, сформулированными в Руководстве по застройке Приложение №3. Без предварительного письменного согласия Арендодателя Арендатор не вправе изменять «Разрешенное использование земельного участка», указанное в Приложении №3.

3.9.2. Экспертиза Документации по Объекту Стадии «Проектная документация» может быть выполнена организацией, имеющей право осуществлять негосударственную экспертизу, при этом Арендатор должен предварительно получить согласование от Арендодателя на выполнение работ данной организацией.

3.9.3. Принять от Арендодателя земельный участок по Акту приема-передачи в порядке и сроки, согласованные Сторонами в п.2.2 настоящего Договора.

3.9.4. Своевременно перечислять платеж за право заключения Договора, арендную плату, выкупную цену, в соответствии с условиями Договора в течение всего срока действия Договора.

3.9.5. За свой счет содержать и поддерживать в течение всего срока аренды земельный участок в полной исправности и состоянии согласно Приложению №3 - «Руководство по застройке».

3.9.6. Обеспечить допуск на земельный участок Арендодателя и его уполномоченных лиц в соответствии с п. 4.2. Договора.

3.9.7. Немедленно сообщать Арендодателю о каких-либо официальных уведомлениях или обязательных предписаниях, касающихся нарушений, связанных с несоблюдением и/или нарушением законодательства РФ и г. Екатеринбурга, в том числе пожарных, санитарных и строительных норм и правил, полученных от Органов власти, касающихся Объекта и производства строительно-монтажных и других работ на арендованном земельном участке.

3.9.8. До начала (не позднее, чем за 10 (десять) рабочих дней) каких-либо работ (соответствующего очередного этапа работ), производства строительно-монтажных работ на земельном участке передать Арендодателю соответствующий раздел рабочей документации по работам соответствующего этапа по Объекту в виде надлежащим образом заверенных копий, в комплекте и согласно требованиям «Руководства по застройке» (Приложение №3), в отношении тех разделов рабочей документации, по которым планируется производство строительно-монтажных работ соответствующего (очередного) этапа работ. Арендатор вправе вносить изменения рабочую документацию, если они не нарушают требования «Руководства по застройке» (Приложение №3), без согласия Арендодателя, но с письменным уведомлением о внесенных изменениях. Арендатор предоставляет измененную Рабочую документацию на условиях настоящего пункта.

До 01.06.2016 предоставить Документацию по Объекту (стадия «Проектная документация») в составе, формате в соответствии с требованиями Руководства по застройке для рассмотрения Арендодателем.

Данная Документация должна быть передана Арендатором с учетом замечаний от Арендодателя выданных в письме № 446-16/ПС/СГ от 10.03.16г.

В случае не устранения указанных выше замечаний Стороны обязуются в течение 5 рабочих дней утвердить График устранения возникших замечаний.

Исправление всех замечаний к указанной Документации должно быть выполнено Арендатором в соответствии с Графиком устранения замечаний, но не позднее 01.09.2016г..

Не устранение Арендатором замечаний, указанных выше в срок до 01.09.2016г. влечет для Арендатора последствия, предусмотренные п 5.3. настоящего договора, аналогичные несоблюдению иных «Условий Руководства».

3.9.9. Использовать земельный участок в целях осуществления строительства Объекта в соответствии с требованиями, сформулированными в «Руководстве по застройке» (Приложение №3 к Договору) и положениями Договора.

3.9.10. При разработке Документации по Объекту не изменять функционального использования Арендованного земельного участка, выделенного под озеленённые территории, например, на парковки и т.д.

3.9.11. Предусмотреть в договорах долевого участия следующие (или аналогичные по смыслу) условия:

«До получения документов, подтверждающих право собственности на Квартиру, не производить без разрешения Застройщика любые работы направленные на изменение архитектурных решений, предусмотренных проектом, в том числе: производить перепланировку Квартиры, устанавливать какие-либо ограждения, замену строительных конструкций, отопительных приборов, замену трубопроводов и электропроводки; выполнение работ, влекущих изменение конструкции пола, нарушающее установленные нормы звукоизоляции; выполнение любых работ, влекущих изменение фасада Жилого дома, в том числе: установка кондиционера, замена окон, произведение остекления, не предусмотренного проектом, покраска и т.п., а также любых иных работ, выполнение которых предварительно не согласовано с Застройщиком и Проектной организацией и влечет изменение проектных решений.

Участник долевого строительства ознакомлен с тем, что проектная и разработанная на ее основе документация для строительства Объекта, в том числе и инженерные решения, являются объектами авторского права и обязуется не нарушать авторские права и не производить без разрешения Застройщика любые действия, которые могут повлечь изменение архитектурных решений и фасада Объекта, а также концепции использования земельных участков выделенных для озеленения территорий Объекта.

Участник долевого строительства при подписании договора уведомлен, о том, что земельный участок принадлежит на праве собственности ООО «Генеральный застройщик района «Солнечный», между ООО «Генеральный застройщик района «Солнечный» (арендодатель) и ООО «Синара-Девелопмент» (арендатор) заключен Договор аренды земельного участка с правом выкупа.

Участник долевого строительства дает свое согласие на переход права собственности на земельный участок от ООО «Генеральный застройщик района «Солнечный» к ООО «Синара-Девелопмент» на условиях Договора.

Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику (Арендатору), Субарендатору, Арендодателю на межевание земельного участка, постановку на кадастровый учет земельного участка, формирование частей земельного участка, заключение Арендатором договоров субаренды земельного участка в целях строительства сетей, элементов благоустройства, малых архитектурных форм, государственную регистрацию права на имущество (линейные объекты) в регистрационном органе).».

3.9.12. Не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с момента подписания Договора назначить лицо/лица, уполномоченное/ые представлять Арендатора во взаимоотношениях с Арендодателем.

3.9.13. В течение 5 (пяти) календарных дней после заключения Договора выплатить Арендодателю платеж за право заключения Договора в размере 17 500 000 (Семнадцать миллионов пятьсот тысяч) рублей 00 копеек в том числе НДС.

В случае если Арендатор в срок, установленный Договором, не выплатит Арендодателю полную стоимость выкупной цены земельного участка и тем самым откажется от выкупа данного земельного участка в собственность, то сумма 35 000 000 (Тридцать пять миллионов) рублей 00 копеек в том числе НДС переходит в собственность Арендодателя в качестве штрафа за неисполнение Арендатором обязательств перед Арендодателем.

3.9.14. Запросить письменное согласие Арендодателя на тиражирование и/или копирование Приложения №3 «Руководство по застройке».

3.9.15. Заключить на объекты недвижимого имущества (характеристики объектов недвижимого имущества указаны в «Руководстве по застройке» - Приложении №3 и Приложении №5 к настоящему Договору) с Арендодателем инвестиционные договоры на согласованных Сторонами условиях в срок до конца 2016 года.

3.9.16. Осуществлять иные обязанности, предусмотренные Договором.

3.10. Стороны пришли к соглашению, о том, что нарушением Договора и/или «Руководства по застройке» со стороны Арендатора будет также является:

Handwritten signature

Handwritten signature
5

- не согласованное с Арендодателем отступление/изменение проектной документации Объекта (имеющей положительное заключение государственной/негосударственной экспертизы проекта) согласованной Арендодателем в установленном порядке в соответствии с «Руководством по застройке»;

- не согласованное с Арендодателем отступление/изменение рабочей документации Объекта, если такие действия противоречат требованиям и условиям, описанным в «Руководстве по застройке».

3.11. Положения статьи 317.1 Гражданского кодекса РФ в рамках настоящего Договора не применяются.

3.12. «Руководство по застройке», являющееся приложением к Договору - Приложение № 3, состоит из «Обязательных требований руководства», которые делятся на «Основные условия руководства» и иные «Условия руководства». Изменение «Руководства по застройке» возможно по соглашению Сторон.

3.12.1. При этом Стороны договорились установить особый порядок внесения изменений в «Руководство по застройке» в случае изменений законодательства, влекущих за собой изменения требований Компетентных организаций в части:

3.12.1.1. Подключения к сетям инженерно-технического обеспечения;

3.12.1.2. Норм благоустройства;

3.12.1.3. Порядка и положения (в том числе сроков) рассмотрения Документации Арендатора по Объекту Компетентными организациями.

3.12.1.4. Изменения иных требований Компетентных организаций в части норм и правил, влекущие за собой изменение «Руководства по застройке».

Арендатор/Арендодатель обязан письменно извещать Арендодателя /Арендатора о вносимых изменениях, направляя подписанное со своей стороны измененное Приложение № 3 и соответствующее дополнительное соглашение к Договору. Количество экземпляров – 3 (три).

Арендодатель/Арендатор обязан рассмотреть в течение 10 (Десяти) рабочих дней направленный проект дополнительного соглашения, подписать и вернуть все экземпляры Арендатору/Арендодателю для передачи последним их на государственную регистрацию или подготовить мотивированный отказ от подписания.

3.12.2. Стороны договорились о том, что между Арендатором и рекомендованной Арендодателем управляющей компанией не позднее чем через пять дней со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома (Объекта) будет заключен договор на управление объектом застройки (многоквартирным домом) сроком на 3 месяца.

Стороны согласовали, что стоимость предоставления всех услуг/выполнения работ по управлению многоквартирным домом (из расчета на 1 кв.м. площади жилого/нежилого помещения), оказываемых/выполняемых в рамках договора на управление объектом застройки (многоквартирным домом), может быть выше тарифа на содержание и ремонт жилого дома, утвержденного на период 2018 года уполномоченным органом местного самоуправления, но не более чем на 32,9 %. Повышение тарифа может быть обосновано необходимостью оплаты стоимости услуги по обеспечению дополнительных работ по вывоз крупного мусора, клинингу мест общего пользования, эксплуатации лифтового хозяйства, охрано-пожарной сигнализации, обеспечению безопасности, охране и системе контроля доступа (в том числе домофонной связи), системы видеонаблюдения, обслуживанию ИТП и т.д.

Выбор управляющей компании осуществляется Арендатором по своему усмотрению в следующих случаях:

- если управляющая компания, рекомендованная Арендодателем, не соответствует одному или нескольким требованиям, предусмотренным действующим законодательством РФ;

- если управляющая компания, рекомендованная Арендодателем, не может обеспечить предоставление услуг/выполнение работ по управлению многоквартирным домом по стоимости, не превышающей более чем на 32,9% величины тарифа на содержание и ремонт жилого дома, установленного органом местного самоуправления для периода 2018 года, а также не может обеспечить предоставление коммунальных услуг по стоимости тарифов на коммунальные услуги, установленных ресурсо-снабжающими организациями.

Проект указанного договора согласовывается соответствующими сторонами до конца 2016 года.

3.13. Арендатор имеет право без согласия Арендодателя передавать арендные права в залог банку, а также участникам долевого строительства при заключении между Арендатором и участником долевого строительства договора участия в долевом строительстве, предметом которого является помещение в строящемся на Земельном участке жилом доме, без согласия Арендодателя. В случае передачи арендных прав в залог банку Арендатор обязуется получить от банка и передать Арендодателю согласие банка на переход права собственности на земельный участок от Арендодателя к Арендатору, не позднее 10 (Десяти) рабочих дней после получения согласия .



3.14 Арендатор обязан рассмотреть в течение 10 (Десяти) рабочих дней направленный Арендодателем проект договора субаренды земельного участка для строительства сетей, элементов благоустройства, малых архитектурных форм, подписать и вернуть все экземпляры Арендодателю, либо направить в адрес Арендодателя мотивированные возражения на проект договора субаренды земельного участка или мотивированный отказ от подписания договора.

4. КОНТРОЛЬ АРЕНДОДАТЕЛЯ ЗА СОБЛЮЖДЕНИЕМ АРЕНДАТОРОМ ДОГОВОРА И РУКОВОДСТВА ПО ЗАСТРОЙКЕ.

4.1. Порядок осуществления контроля со стороны Арендодателя при осуществлении Арендатором разработки документации и застройки на земельном участке, (в том числе и за выполнением мероприятий по согласованной «Схеме взаимодействия»), зафиксирован в «Руководстве по застройке» (Приложение №3) и обязателен для Арендатора. Порядок и сроки согласований, предусмотренных в Договоре, установлены в «Руководстве по застройке» (Приложение №3). Все иные согласования (или мотивированный отказ в согласовании: при наличии замечаний к предоставляемым документам; при необходимости получения ответа (дополнительных данных) от третьих лиц, влияющего на содержание подготавливаемого согласования Арендодателя по запросу Арендатора) не указанные в «Руководстве по застройке» (Приложение №3) со стороны Арендодателя или письменные подтверждения, выдаваемые Арендодателем Арендатору, должны быть осуществлены Арендодателем в срок не позднее 8 (Восемь) рабочих дней с даты получения Арендодателем от Арендатора соответствующих документов, если иной срок прямо не предусмотрен в Договоре. Исключения составляют согласования, требующие участия в рассмотрении Компетентных организаций, в этом случае срок согласования продлевается на срок согласования Компетентными организациями. В случае если мотивированный отказ в согласовании подготовлен Арендодателем по причине необходимости получения ответа (дополнительных данных) от третьих лиц, то такой отказ должен содержать данные о третьем лице и причинах обращения к указанному лицу за дополнительной информацией, в том числе реквизиты письменного обращения Арендодателя к третьему лицу с запросом о предоставлении дополнительной информации, планируемый срок получения дополнительной информации.

4.2. Арендодатель имеет право в целях контроля за соблюдением «разрешенного использования» и положений Договора, в том числе и требований Приложения № 3 - «Руководство по застройке», в любое время осматривать земельный участок и возводимый на нем Объект, письменно уведомив Арендатора о времени прибытия на земельный участок не менее, чем за 24 (Двадцать четыре) часа, в том числе посредством электронной почты, телефонограммы, факса.

На период проведения контроля Арендодателем Арендатор обязан предоставить 1 (одно) рабочее место, оборудованное столом и стулом с возможностью подключения к розетке электропитания на строительной площадке и/или в офисе Арендатора.

При нахождении Арендодателя на Арендованном земельном участке (строительной площадке), Арендодатель и/или уполномоченное им лицо вправе знакомиться с журналами производства работ и авторского надзора, иной строительной документацией, которая должна находиться на строительной площадке в соответствии с нормативными требованиями в области строительства. На период проведения осмотра земельного участка Арендодателем Арендатор обязан обеспечить уполномоченному представителю доступ на строительную площадку.

4.3. По результатам осмотра и ознакомления Арендодателя со строительной документацией, при выявлении Арендодателем нарушений (отступлений) от условий Договора и условий «Руководства по застройке», Арендодателем может быть составлен соответствующий акт, фиксирующий наличие нарушений (отступлений) от условий Договора и условий «Руководства по застройке». Арендатор вправе в акте отразить возражения против доводов Арендодателя, возражения так же могут быть изложены Арендатором в письменном мотивированном ответе Арендатора на акт.

В случае отказа Арендатора от подписания такого акта, Арендодатель и/или уполномоченное им лицо с привлечением третьего физического или юридического лица, не связанного с Арендатором или Арендодателем отношениям подчиненности, составляет соответствующий акт в одностороннем порядке, который будет являться надлежащим доказательством выявленных нарушений условий Договора и/или Руководства по застройке.

В последующем Стороны руководствуются положениями, предусмотренными п.5.3. настоящего Договора.

4.4. На основании письменного запроса Арендодателя и/или уполномоченного им лица Арендатор обязан в течение 5 (Пяти) календарных дней (не считая праздничных дней, установленный Трудовым кодексом РФ) предоставить заверенную им копию любого документа из числа имеющихся у Арендатора в составе эскизной, проектной, рабочей документации и относящегося непосредственно к осуществлению строительной деятельности Арендатора на земельном участке в том числе договор(а) долевого участия в строительстве. Копии договоров долевого участия в строительстве предоставляются

по выбору Арендатора с обязательным скрыванием Арендатором законом охраняемой информации, относящейся к персональным данным физического лица.

В случае присутствия в запрашиваемых документах сведений, относящихся к коммерческой тайне Арендатора, Арендодатель обязан принять соответствующие меры к нераспространению указанных сведений. О наличии в документах Арендодателя коммерческой тайны Арендодатель доводит информацию до сведения Арендатора путем наложения грифа «коммерческая тайна».

Передача любых документов, копий документов в рамках исполнения настоящего Договора осуществляется Сторонами либо путем подписания акта приемки-передачи с указанием состава переданных документов, либо путем проставления отметки о вручении на копии такого документа.

Отказ, либо уклонение от предоставления запрошенных из числа предусмотренных условиями Договора, копий документов, информации, либо не предоставление таких копий и информации, а равно воспрепятствование осмотру земельного участка и объектов строительства и документации, рассматривается как нарушение «Руководства по застройке» и положений договора, влечет последствия, предусмотренные пунктом 5.3 настоящего договора.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. Сторона договора, нарушившая свои обязательства, несет ответственность согласно действующему законодательству Российской Федерации и положениям Договора.

5.2. При невнесении Арендатором платежей, установленных Договором, в течение 10 (Десяти) рабочих дней подряд с момента истечения срока оплаты, установленного Сторонами в Договоре, Арендодатель направляет Арендатору письменное уведомление о неисполнении своего обязательства по оплате.

В случае невнесения Арендатором платежей, установленных настоящим договором, в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты получения уведомления Арендатором, Арендодатель вправе начислить, а Арендатор обязан уплатить неустойку в виде пени в размере 0,01% от суммы долга за каждый день просрочки, оплата производится в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента выставления Арендодателем письменной претензии об оплате. При этом взыскание неустойки является правом, а не обязанностью Арендодателя.

5.3. Стороны установили, что в случае установленного нарушения Арендатором требований «Руководства по застройке» в части «Основных условий Руководства» (Приложение №3) Арендодатель производит однократно в одностороннем порядке перерасчет арендной платы с даты подписания сторонами акта приема-передачи по Договору и на все время пользования, с повышающим коэффициентом - 22,22 (Двадцать две целых и двадцать две сотых, то есть измененная арендная плата за весь период аренды определяется по формуле: АП (арендная плата) = первоначально установленная договором арендная плата, умноженная на 22,22. Установленные Сторонами условия настоящего пункта в части пересчета арендной платы являются обеспечительной мерой, установленной в договорном порядке, обеспечивающей исполнение Арендатором требований, изложенных Сторонами в п.3.13. и не рассматривается Сторонами как штраф или иная мера ответственности.

Стороны установили, что в случае установления актом нарушений требований «Руководства по застройке», из числа касающихся «Основных условий Руководства» Арендодатель направляет Арендатору «Требование об устранении нарушения Руководства», Арендатор обязан в течение 30 (тридцати) дней с момента получения Требования устранить за свой счет такие нарушения, а в случае, если Арендатор не устраняет в указанный срок нарушения, у Арендатора начиная с 31 дня от даты получения Арендатором Требования возникает обязанность по оплате Дополнительной арендной платы.

Доплата за прошедшие арендные периоды должна быть внесена Арендатором в течение 10 (Десяти) календарных дней с момента получения соответствующего требования Арендодателя. Оплата текущих арендных платежей также должна будет производиться Арендатором с учетом указанного повышающего коэффициента.

До возникновения обременения (ипотеки) на земельный участок в счет исполнения обязательств Арендатора перед участниками долевого строительства Арендодатель вправе отказаться от исполнения условий Договора и в одностороннем внесудебном порядке расторгнуть договор в случае нарушения требований относящихся к «Основным условиям руководства» Арендатором повторно. В случае досрочного расторжения Договора, указанный договор считается расторгнутым с даты, указанной в письменном уведомлении о расторжении договора Арендодателя.

Стороны установили, что в случае установления актом нарушений требований «Руководства по застройке», из числа касающихся иных «Условий руководства» Арендодатель направляет Арендатору «Требование об устранении нарушения Руководства», Арендатор обязан в течение 30 (тридцати) рабочих дней с момента получения Требования устранить за свой счет такие нарушения, а в случае, если Арендатор не устраняет в указанный срок нарушения, у Арендатора начиная с 31 дня от даты

получения Арендатором Требования возникает обязанность по оплате Дополнительной арендной платы.

Арендодатель в одностороннем порядке, начиная с 31 дня от даты получения Арендатором Требования производит начисление Дополнительной арендной платы из расчета 33 000 рублей (в том числе НДС) за каждый день до момента устранения нарушений Арендатором, а в случае не устранения нарушений в течение 60 дней с 61 дня от даты получения Арендатором Требования начисляется Дополнительная арендная плата из расчета 100 000 рублей (в том числе НДС) за каждый день до момента устранения нарушений Арендатором. Установленные Сторонами условия настоящего пункта в части расчета Дополнительной арендной платы являются обеспечительной мерой, установленной в договорном порядке, обеспечивающей исполнение Арендатором условий Договора.

Стороны установили, что не будут являться нарушением требований «Руководства по застройке» арифметические ошибки или описки, допущенные проектными организациями в проектной документации, выявленные Сторонами или любой из Сторон и устраненные Арендатором в течение 15 календарных дней или иной согласованный сторонами срок в процессе исполнения обязательств по Договору. При этом ответственность за невозможность выполнить обязательства Арендодателя по Договору на срок устранения указанных в настоящем абзаце ошибок или описок лежит на Арендаторе.

Стороны договорились не готовить и не использовать в настоящем Договоре и в «Руководстве по застройке» - Приложении №3 термин «Одобрение на строительство».

5.4. Стороны пришли к соглашению, что в случае нарушения Арендатором «Основных условий Руководства» обязанность Арендодателя обеспечить возможность потребления ресурсов в указанных параметрах/расходах приостанавливаются, до устранения указанных нарушений и/или изменений «Основных условий Руководства» в Договоре, изменения выкупной цены согласно п.5.3. настоящего договора, или в рамках другой договоренности Сторон зафиксированной в дополнительном соглашении, при этом право у Арендатора на досрочное расторжение Договора (ст. 620 ГК РФ) или его изменение /прекращение (ст.450, 451 ГК РФ) отсутствует.

5.5. В случае расторжения настоящего договора Арендодателем, в случаях, указанных в договоре, в связи с невыполнением Арендатором своих обязательств, сумма в размере 35 000 000 (Тридцать пять миллионов) рублей 00 копеек, в том числе НДС, переходит в собственность Арендодателя в качестве штрафа за неисполнение Арендатором своих обязательств перед Арендодателем по настоящему Договору.

6. ВЫКУП АРЕНДОВАННОГО ИМУЩЕСТВА

6.1. Земельный участок переходит в собственность Арендатора по истечении срока аренды при условии наступления последнего из следующих событий:

- не ранее чем через 18 (Восемнадцать) месяцев от даты начала аренды;
- выплата Выкупной цены в полном объеме по Договору;
- получение Арендатором Заключения о соответствии построенного объекта капитального

строительства требованиям технических регламентов (норм и правил) и проектной документации, в том числе требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов, выданным Управлением государственного строительного надзора Свердловской области.

6.2. Выкупная цена составляет 139 100 000 (Сто тридцать девять миллионов сто тысяч рублей) 00 коп., НДС не предусмотрен, и выплачивается в течение 21 (двадцати одного) месяца с момента заключения Сторонами Договора. Порядок внесения Выкупной цены определен в Приложении № 4 к Договору.

6.3. Выкупная цена, предусмотренная настоящим разделом, является самостоятельным платежом, подлежит уплате отдельно от платежей за право заключения Договора и платежей за временное пользование и владение земельным участком (арендной платы).

6.4. Стороны пришли к соглашению, что в случае если Арендатором совершен отказ от выкупа земельного участка, либо не выплата выкупной цены в полном объеме по любому основанию, вплоть до даты получения Арендатором Разрешения на ввод Объекта, Арендодатель производит в одностороннем порядке перерасчет арендной платы с даты подписания сторонами акта приема передачи по Договору и на все время пользования, с повышающим коэффициентом - 22,22 (Двадцать две целых и двадцать две сотых), то есть измененная арендная плата определяется по формуле: $АП (арендная\ плата) = \text{первоначально установленная договором арендная плата умноженная на } 22,22 \text{ (включая НДС)}$.

Доплата за прошедшие арендные периоды должна быть внесена Арендатором в течение 10 (Десяти) календарных дней с момента получения соответствующего требования Арендодателя.

Отказом от выкупа земельного участка не будет считаться просрочка выплаты выкупной цены, в случае если количество дней указанной просрочки не превышает 10 рабочих дней или иного срока согласованного сторонами.

6.5. В случае нарушения Арендатором сроков перечисления выкупной цены земельного участка, Арендодатель имеет право на неоплаченные в срок денежные средства начислить проценты в соответствии со ст. 395 ГК РФ.

7. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий договор может быть расторгнут по соглашению Сторон, в одностороннем внесудебном порядке по инициативе одной из сторон в случаях, указанных в Договоре, либо в случаях, установленных действующим законодательством РФ.

7.2. Споры рассматриваются сторонами в Арбитражном суде Свердловской области. Срок ответа на претензию – 14 календарных дней с момента её получения Стороной.

7.3. В случае расторжения настоящего Договора по инициативе Арендатора наступают следующие последствия:

- если договор расторгается по вине Арендатора, то все суммы произведенных платежей возврату не подлежат;

- если договор расторгается не по вине Арендатора, а по вине Арендодателя, то возврату подлежат все суммы произведенных платежей.

В случае расторжения Договора, по инициативе Арендодателя, наступают следующие последствия:

- если договор расторгается по вине Арендодателя, то возврату подлежат все суммы произведенных платежей;

- если договор расторгается не по вине Арендодателя, а по вине Арендатора, то все суммы произведенных платежей возврату не подлежат.

Под виной Арендатора понимается немотивированный отказ от выполнения (и/или ненадлежащее исполнение) согласованных Сторонами договорных условий и форм расчетов по Договору.

Под виной Арендодателя понимается немотивированный отказ от выполнения и/или ненадлежащее исполнение согласованных Сторонами договорных условий и форм расчетов по Договору.

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. Любые изменения и дополнения к настоящему договору должны быть совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон и скреплены печатями Сторон.

8.2. Все уведомления, предусмотренные настоящим Договором, и любая переписка, касающаяся настоящего Договора, должны быть направлены соответствующими Сторонами по адресам, указанным в настоящем Договоре, и будут считаться направленными надлежащим образом, если они сделаны в письменной форме и (а) вручены адресату лично под расписку о получении, (б) направлены предварительно оплаченным заказным либо ценным почтовым отправлением с уведомлением о вручении с описью вложения Почтой России или иной почтовой службой (DHL, TNT, FedEx и др.).

8.3. Все уведомления считаются полученными адресатом и вступают в силу следующим образом: (а) при вручении адресату лично под расписку о получении – с момента вручения; (б) при направлении предварительно оплаченным заказным либо ценным почтовым отправлением с уведомлением о вручении с описью вложения Почтой России – по истечении 7 (семи) рабочих дней, или иной почтовой службой (DHL, TNT, FedEx и др.) – по истечении 3 (трех) календарных дней с момента отправления. Если уведомление, отправленное Стороне, не вручено вследствие выбытия адресата или возвращено с отметкой организации связи, осуществляющей доставку, об отсутствии адресата по адресу доставки, то такое уведомление считается полученным адресатом в день его доставки по адресу доставки.

Данные требования по получению уведомления Арендатором не распространяются на п.4.2. договора, порядок и сроки уведомления о проведении контроля Арендодателем за соблюдением разрешенного использования указан сторонами в разделе 4 Договора.

8.4. В случае изменения своих реквизитов Стороны незамедлительно, в течение 3 (трех) календарных дней, направляют друг другу письменное уведомление о таких изменениях. Сторона, не получившая такое уведомление в указанный срок, и направившая другой Стороне письменное уведомление, претензию по настоящему Договору с указанием почтового адреса и банковских реквизитов, в соответствии с разделом 9 Договора будет считаться выполнившей свои обязательства надлежащим образом.

8.5. Если одно из положений настоящего Договора является или становится невыполнимым или незаконным, оставшиеся положения настоящего договора сохраняют полную юридическую силу, а Стороны вносят в настоящий договор изменения, необходимые для максимально возможного приведения его в соответствие с изначальным намерением Сторон.

8.6. Настоящий Договор составлен в 3 (трех) подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон, третий для регистрационного органа.

8.7. Ни одна из Сторон не вправе отказаться от внесения изменений в настоящий договор, внесение которых вызвано объективными причинами, не зависящими от воли и желания какой-либо из Сторон и не вызвано виновными действиями/бездействиями какой-либо из Сторон, в т.ч. в связи с изменениями действующего законодательства.

8.8. При продаже Арендованного земельного участка новому собственнику, Стороны настоящего Договора и Покупатель должны заключить соответствующее соглашение, регламентирующее переход прав и обязанностей, вытекающих из настоящего договора, а также Основного договора, на нового собственника земельного участка Арендодателя, в том числе предоставления ресурсов указанного объема и надлежащего качества.

Кроме того, при продаже Арендованного земельного участка новому собственнику Арендодатель обязуется одновременно с подписанием договора с новым собственником предоставить поручительство Управляющей организации ЗАО «Форум-групп» за надлежащее исполнение новым собственником земельного участка условий настоящего Договора, а также Основного договора, или получить письменное согласие Арендатора на продажу земельного участка данному Покупателю

9. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

ООО «Генеральный застройщик района «Солнечный»
Юридический адрес: РФ, 620014, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Радищева д. 25- 199.
ИНН/КПП: 6671443386 / 667101001
ОГРН: 1146671001795 ОКПО: 33887478
р/сч 40702810162160006146 в ОАО «УБРиР» г.Екатеринбург, БИК 046577795
кор/сч 30101810900000000795

АРЕНДАТОР:

ООО «Синара-Девелопмент»
Юридический адрес: 620026, г. Екатеринбург, ул. Розы Люксембург, 51
ИНН 6685040700, КПП 668501001
р/с 40702810714900002283 в
ПАО «СКБ-Банк» г. Екатеринбург к/с 30101810800000000756,
БИК 046577756

ЗА АРЕНДОДАТЕЛЯ:

м.п.

/С.П. Воробьев/

ЗА АРЕНДАТОРА:

м.п.

/Т.А. Уфимцев /

филиал ФГБУ "ФКП Росреестра" по Свердловской области

(полное наименование органа кадастрового учета)

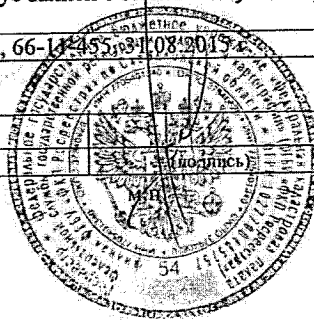
КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"07" сентября 2015 г. № 66/301/15-588993

1	Кадастровый номер:	66:41:0511030:15	2	Лист № 1	3	Всего листов: 2
4	Номер кадастрового квартала:	66:41:0511030	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 03.09.2015		
5	Предыдущие номера: 66:41:0511030:12					
7	—					
8	Кадастровые номера объектов капитального строительства: —					
9	Адрес (описание местоположения): Свердловская область, город Екатеринбург					
10	Категория земель: Земли населенных пунктов					
11	Разрешенное использование: многоквартирные дома этажностью 5 этажей и выше					
12	Площадь: 18645 +/- 48 кв. м					
13	Кадастровая стоимость: 164618755.95 руб.					
14	Сведения о правах: —					
15	Особые отметки: —					
16	Сведения о природных объектах: —					
17	Дополнительные сведения:					
17.1	Кадастровые номера участков, образованных с земельным участком: 66:41:0511030:14					
17.2	Кадастровый номер преобразованного участка: —					
17.3	Кадастровые номера участков, подлежащих снятию или снятых с кадастрового учета: 66:41:0511030:12					
17.4	Кадастровые номера участков, образованных из земельного участка: —					
18	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): Сведения об объекте недвижимости имеют статус временные. Дата истечения временного характера сведений - 04.09.2020.					
19	Сведения о кадастровых инженерах: Бердышева Юлия Викторовна, 66-14455-31 08.2015					

Техник I категории Екатеринбургского отдела (полное наименование должности)	А. В. Замарасва (инициалы, фамилия)
--	--



РУКОВОДСТВО ПО ЗАСТРОЙКЕ

ЖИЛОЙ РАЙОН «СОЛНЕЧНЫЙ»

Территория, ограниченная:
коридор ВЛ - ул. 2-я Новосибирская-ЕКАД в Чкаловском районе города
Екатеринбурга, Свердловская область

Жилой блок № 3.1

Номер версии	Дата утверждения
6	

г. Екатеринбург 2016 г.

1. Стороны согласовали, что состав передаваемой на рассмотрение и согласования документации определен в п. 6. Таблицы 1.3.1 Состав и требования к Документации застройщика (в редакции п. 3 настоящего листа документации).
2. Стороны договорились уточнить указанный в подпунктах 2) и 3) пункта 6 Стадия: «Рабочая документация» Таблицы 1.3.1 Состав и требования к Документации застройщика состав материалов рабочей документации, и заменить лист 37.
3. Актуальный лист 37 Руководства по застройке изложен в следующем виде:



ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ЗАСТРОЙЩИК

№ п/п	№ листа	Наименование листа / Наименование документации	Дополнительные требования (информация отображаемая на листе/документации)	Формат электронного редактируемого вида	Формат электронного не редактируемого вида	Формат бумажного носителя	Требования к предоставлению дополнительных материалов
1	2	3	4	5	6	7	8
3.1		Схема 1: схема соответствия границам возможного размещения крылец и границам размещения жилого блока контуров крылец и первого этажа жилого блока с отображением совмещенного плана всех секций 1 этажа	Согласно п.2.3.2 и Приложения 1 Раздела 2.3 настоящего руководства. М 1:250. На схеме обязательно отображается: — совмещенный план всех секций 1 этажа; — экспликация всех помещений; — площади (жилая, каждой квартиры и общая, площадь этажа, площади всех квартир на этаже, коэффициента K1 – для жилых; общей и расчетной площади, коэффициента K2 – для встроенных помещений); — отметки входных групп и назначения встроенных помещений (при наличии); — размеры и границы секций жилого блока.	.dwg	Альбом в электронном виде: Файл в формате Acrobat (*.pdf) аутентичный Альбому на бумажном носителе - в виде одного файла формата Acrobat (*.pdf), в котором все листы последовательно объединены согласно содержанию альбома. Раздел должен быть: — сохранен в цвете; — с подписями исполнителей-разработчиков на листах; — с правильной ориентацией листов альбома.	Альбом на бумажном носителе формата А4: — сброшюрованный в формат А4; — сшитый пружиной, с обложками; — распечатанный в цвете в 2х экземплярах. Все листы должны: — быть распечатаны в цвете; — быть пронумерованы; — иметь штампы с заполнением по ГОСТу с указанием стадии разработки Документации и шифров отчетов; — иметь подписи разработчиков.	
3.2		Схема 2: схема соответствия границам размещения жилого блока контуров типового этажа жилого блока с отображением совмещенного плана всех секций типового этажа.	Согласно п.2.3.2 и Приложения 2 Раздела 2.3 настоящего руководства. В том числе для нетиповых этажей, при наличии. М 1:250. На схеме обязательно отображается: — совмещенный план всех секций типового этажа; — экспликация всех помещений; — площади (жилая, каждой квартиры и общая, площадь этажа, площади всех квартир на этаже, коэффициента K1 – для жилых; общей и расчетной площади); — размеры и границы секций жилого блока.	.dwg			
3.3		Схема 3*: схема соответствия границам возможного размещения крылец контуров подвалов и фундаментов жилого блока * (рекомендуется к представлению)	Согласно п.2.3.2 и Приложению 3 Раздела 2.3 настоящего руководства.	.dwg			
3.4		Схема организации пожаротушения и мусороудаления	Согласно п.2.3.10.	.dwg			
4.		Технико-экономические показатели генерального плана и архитектурно-планировочных решений	Согласно Приложению 1 Таблице 2 Подраздела 2.2, и Таблиц 1-7 Приложения 4 подраздела 2.3.	.docx, .xls			
5.		Альбом «Проект входных групп и ограждений жилого блока»* (рекомендуется к представлению)	Основные решения по внешнему облику и размещению входных групп и типам ограждения жилого блока. С учетом корректировок проектных решений на стадии «ГД».	Согласно разделу 6	Согласно разделу 6	Согласно разделу 6	Согласно разделу 6
6.		Виды жилого блока	Согласно п. 2.2.6.	Файл модели 3D MAX			

6. Стадия: Рабочая документация (!!) Обязательное требование по предоставлению)
1) Материалы рабочей документации. После получения Застройщиком положительного заключения экспертизы/до начала строительно-монтажных работ на объекте для рассмотрения генеральным застройщиком рабочей документации на соответствие требованиям Руководства по застройке предоставляется следующие комплекты:

1.	1) Генеральный план; 2) Архитектурные решения (все фасады, планы всех этажей включая техподполье); 3) Конструктивные решения (в части разрезов всех секций по Объекту); 4) Силовое электрооборудование (внутреннее, согласно ГОСТ 21.608-84); 5) Электрическое освещение (внутреннее, согласно ИЛ 16-10 «ИНСТРУКЦИЯ О СОСТАВЕ И ОФОРМЛЕНИИ ЭЛЕКТРОТЕХНИЧЕСКОЙ РАБОЧЕЙ ДОКУМЕНТАЦИИ (ОБЩИЕ ТРЕБОВАНИЯ И РЕКОМЕНДАЦИИ)»; — общие данные; — схемы электроснабжения внутриплощадочных сетей 0,4 кВ с указанием марки и сечений кабельных линий, схем вводных устройств, параметров коммутационных защитных аппаратов на вводе, параметров приборов учета, расчета нагрузок;	.docx .dwg	Каждый комплект документации в электронном виде: Файл в формате Acrobat (*.pdf) аутентичный документации на бумажном носителе - в виде одного файла формата Acrobat (*.pdf), в котором все листы последовательно объединены согласно содержанию раздела.	Комплект документации на бумажном носителе формата А4: — сброшюрованный в формат А4; — сшитый пружиной, с обложками; — распечатанный в цвете в 2х экземплярах.	Предоставить образцы материалов наружной отделки (кирпич, материалы цоколя, и иных материалов, применяемых в проекте, в случае изменения относительно проектных эскизных проработок
----	---	---------------	---	---	---

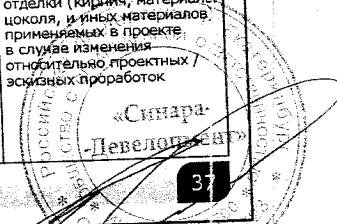
Жилой район «Солнечный». Руководство по застройке жилого блока № 3.1. / Раздел 1. Подраздел 1.3 / Порядок исполнения требований Руководства по застройке

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

/Воробьев С.П.

АРЕНДАТОР:

/Уримцев Т.А.



ЛИСТ ИЗМЕНЕНИЙ К РУКОВОДСТВУ ПО ЗАСТРОЙКЕ

- Стороны согласовали, что состав передаваемой для согласования в компетентных организациях Арендодателю (генеральному застройщику) от Арендатора (застройщика) Стадия: «Рабочая документация» определены в п. 7. Таблицы 1.3.1 Состав и требования к Документации застройщика (в редакции п. 3 настоящего Листа изменений РЗ).
- Стороны договорились уточнить указанный во второй строке таблицы пункта 7 Стадия: «Рабочая документация» Таблицы 1.3.1 Состав и требования к Документации застройщика состав материалов рабочей документации; и заменить лист 41.
- Актуальный лист 41 Руководства по застройке изложен в следующем виде:



ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ЗАСТРОЙЩИК

№ п/п	№ листа	Наименование листа/Наименование документации	Дополнительные требования (информация отображаемая на листе/документации)	Формат электронного редактируемого вида	Формат электронного не редактируемого вида	Формат бумажного носителя	Требования к предоставлению дополнительных материалов
1	2	3	4	5	6	7	8
8.	(8.1-8.XX)	Виды жилого блока	3D-виды жилого блока в ночное время с подсветкой фасадов. 1 вид на 1 листе. Виды должны быть представлены согласно архитектурным решениям альбома «Эскизный проект» в цвете, в тех же материалах и степени проработки, должна быть отображена прилегающая застройка, элементы благоустройства. Виды предоставить со всех сторон жилого блока на уровне человеческого взгляда и несколько видов с высоты птичьего полета. При наличии подсветки разных цветов это должно быть отображено максимально реалистично. Основные решения принять с учетом требований раздела 6.	Файл модели в 3D MAX			
9		Схема размещения светильников в зоне входов в жилые секции и вспомогательные технические помещения	(Планы 1-х этажей секций с указанием мест размещения (привязки, отметки), количества и типов (артикулов завода-изготовителя) светильников в зоне входов в жилые секции и вспомогательные технические помещения. Сечения и виды участков размещения при необходимости.	.dwg			
10		Схема размещения светильников в зоне встроенных помещений общественного назначения	Объединенный план 1-х этажей секций, в которых предусмотрено размещение встроенных помещений общественного назначения, с указанием мест размещения (привязки, отметки), количества и типов (артикулов завода-изготовителя) светильников в зоне входных групп, в зоне вывески, и на плоскости размещения при необходимости. Сечения и виды участков размещения при необходимости.	.dwg			
11		Схема размещения светильников на фасадах жилого блока	Объединенный план типовых этажей секций, с указанием мест размещения (привязки, отметки), количества и типов (артикулов завода-изготовителя) светильников на фасадах жилого блока.	.dwg			
7	Стадия: Рабочая документация для согласования в компетентных организациях ([!]) Обязательное требование по предоставлению) 1) Материалы рабочей документации. После подтверждения со стороны Генерального застройщика соответствия рабочей документации требованиям руководства по застройке Застройщик предоставляет дополнительные комплекты рабочей документации на бумажном носителе, включая электронную версию в формате (pdf) для согласования в компетентных организациях по следующим разделам (в количестве): (Все материалы стадии должны быть разработаны согласно требованиям п. 1.3.3. настоящего Руководства. При необходимости Генеральный Застройщик запрашивает у Застройщика дополнительное количество разделов проекта, а также иные разделы проекта в необходимом количестве для согласования в компетентных органах). После подтверждения со стороны Генерального застройщика соответствия рабочей документации требованиям Руководства по застройке, но не позднее, чем за 4 месяца до начала производства строительно-монтажных работ по устройству инженерных сетей и благоустройству территории жилого блока направить в адрес Генерального Застройщика комплект рабочей документации для согласования ее в соответствующих компетентных организациях.						
1.		Генеральный план	4 экз.	.docx	Каждый комплект документации в электронном виде:	Комплект документации на бумажном носителе формата А4:	
		Архитектурные решения (все фасады, планы всех этажей включая техподполье);	1 экз.	.dwg	Файл в формате Acrobat (*.pdf) аутентичный документация на бумажном носителе - в виде одного файла формата Acrobat (*.pdf), в котором все листы последовательно объединены согласно содержанию раздела.	— сброшюрованный в формат А4;	
		Силовое электрооборудование	4 экз.		Комплект должен быть:	— сшитый пружиной, с обложками;	
		Временное электроснабжение строительной площадки	4 экз.		— сохранен в цвете;	— распечатанный в цвете;	
		Наружное электроосвещение (придомовое)	4 экз.		— с подписями исполнителей-разработчиков на листах;	Все листы должны:	
		Электроснабжение 0,4 кВ	4 экз.		— с правильной ориентацией листов.	— быть распечатаны в цвете;	
		Наружные сети водоснабжения и канализации	4 экз.			— быть пронумерованы;	
		Водоснабжение и канализация	2 экз.			— иметь штампы с заполнением по ГОСТУ с указанием стадии разработки Документации и шифра отчетов;	
		Дождевая канализация	4 экз.			— иметь подписи разработчиков.	
		Наружное теплоснабжение	4 экз.				
		Наружные слаботочные сети	4 экз.				
		Проект организации строительства	2 экз.				
		Дополнительные материалы по требованиям компетентных организаций					

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

Воробьев С.П.

АРЕНДАТОР:

Урцишев Т.А.

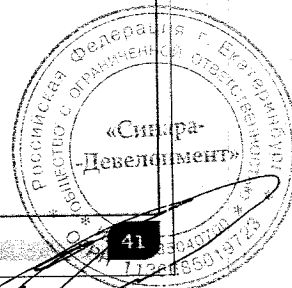
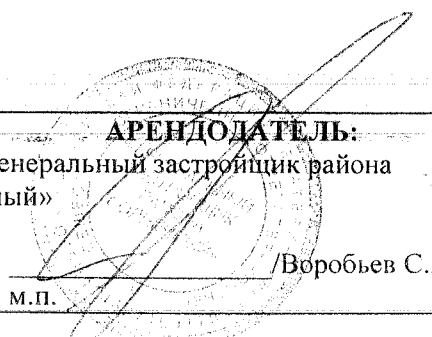
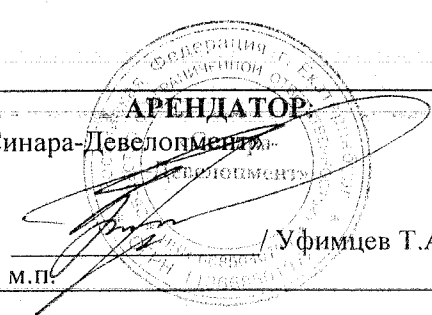


График уплаты выкупной цены

Год	Квартал	№ п/п	Месяц	Итого по годам, тыс. руб.	Итого по кварталам, тыс. руб.	Размер платежа, тыс. руб.*
2016	2 кв	1	май	52 992	13 248,00	6 624,00
		2	июнь			6 624,00
	3 кв	3	июль		19 872,00	6 624,00
		4	август			6 624,00
		5	сентябрь			6 624,00
	4 кв	6	октябрь		19 872,00	6 624,00
		7	ноябрь			6 624,00
		8	декабрь			6 624,00
		9	январь			6 624,00
2017	1 кв	10	февраль	79 488,00	19 872,00	6 624,00
		11	март			6 624,00
		12	апрель			6 624,00
	2 кв	13	май		19 872,00	6 624,00
		14	июнь			6 624,00
		15	июль			6 624,00
	3 кв	16	август		19 872,00	6 624,00
		17	сентябрь			6 624,00
		18	октябрь			6 624,00
	4 кв	19	ноябрь		19 872,00	6 624,00
		20	декабрь			6 624,00
		21	январь			6 624,00
2018	1 кв	21	январь	6 620,00	6 620,00	6 620,00
ВСЕГО						139 100,00

Примечание:

*- платежи вносятся не позднее 5-го рабочего дня каждого месяца оплаты

АРЕНДОДАТЕЛЬ: ООО «Генеральный застройщик района Солнечный»  /Воробьев С.П./ М.П.	АРЕНДАТОР: ООО «Синара-Девелопмент»  /Уфимцев Т.А. / М.П.
--	---

В таблице основных технико-экономических показателей жилого блока приведены значения параметров объекта, которые являются «[!]обязательными требованиями руководства» для соблюдения Застройщиком при разработке Документации на этапах проектирования и при строительстве Объекта и объектов благоустройства на территории жилого блока.

Указанные показатели жилого блока обеспечиваются необходимым количеством ресурсов при подключении к сетям инженерно-технического обеспечения. Фактически необходимое потребление ресурсов должно быть подтверждено подробными обосновывающими расчетами после уточнения Застройщиком показателей объекта на стадии эскизного проекта.

№ п\п	Наименование регламентируемой величины	Единица изм.	Размер ограничения, требования по ограничению	«[!]обязательные требования руководства»: «Основные условия руководства»/иные «Условия руководства».
1	2	3	4	5
1.	Жилой блок № 3.1			
2.	Генеральный план			
	Максимальный коэффициент застройки земельного участка	%	35	иное «Условие руководства»
	Плотность населения	чел/га	330 (для расчетов при разработке Застройщиком Документации)	иное «Условие руководства»
	Требования к вертикальной планировке территории		В увязке с разработанной «Схемой вертикальной планировки по границам земельного участка под размещение блока» в составе настоящего Руководства	иное «Условие руководства»
	Предварительное количество мест для хранения автотранспорта (открытых), выделяемое в пешеходной доступности для обеспечения потребностей жилого блока	мест	250 (окончательное количество мест для хранения автотранспорта, выделяемых для жилого блока для фиксации в разрабатываемой Документации, подтверждается Генеральным застройщиком после предоставления Застройщиком подробных расчетов потребного количества машино-мест, согласно методике расчета, согласованной с Генеральным застройщиком)	иное «Условие руководства»
	Требования по решениям генерального плана при разработке Документации по внутридворовой территории жилого блока		Доступ только специального транспорта (пожарный автотранспорт, скорая помощь)	«Основные условия руководства»
	Требование к специальным границам		Регламенты специальных границ, соблюдение требований которых необходимо при размещении жилого блока, указаны в подразделе 2.3.	«Основные условия руководства»
	Требования инсоляции		Исключить затенение зданий соседних жилых блоков	«Основные условия руководства»
3.	Архитектурно-планировочные решения			
	Этажность жилого блока, секций	этажей	от 5-ти до 16-ти (рекомендуемые и предельные значения указаны на Схеме функционального зонирования участка под размещение жилого блока)	«Основные условия руководства»
	Норма жилищной обеспеченности	м²/чел	30 (для расчетов при разработке Документации)	иное «Условие руководства»
	Площадь квартир	м²	23800	«Основные условия руководства»
	Общая площадь встроенных помещений общественного назначения	м²	1200	«Основные условия руководства»
	Назначение встроенных помещений общественного назначения		Офисы	«Основные условия руководства»
	Высота жилого этажа (максимум)	м	3	«Основные условия руководства»
	Высота нежилого этажа (максимум)	м	3,6	«Основные условия руководства»
4.	Ресурсы по инженерному обеспечению			
	Водоснабжение, в том числе:	м³/сут	199,375	иное «Условие руководства»
	-для квартир, включая общедомовые помещения Объекта	м³/сут	198,25	иное «Условие руководства»
	-для встроенных помещений общественного назначения Объекта	м³/сут	1,125	иное «Условие руководства»
	Водоотведение (хозяйственно-бытовая канализация), в том числе:	м³/сут	199,375	иное «Условие руководства»
	-для квартир, включая общедомовые помещения Объекта	м³/сут	198,25	иное «Условие руководства»
	-для встроенных помещений общественного назначения Объекта	м³/сут.	1,125	иное «Условие руководства»
	Электроснабжение, в том числе:	кВт	1282,44	иное «Условие руководства»
	-для квартир, включая общедомовые помещения Объекта	кВт	1217,64	иное «Условие руководства»
	-для встроенных помещений общественного назначения Объекта	кВт	64,80	иное «Условие руководства»
	Теплоснабжение, в том числе:	Гкал/час	2,23823	иное «Условие руководства»
	-для квартир, включая общедомовые помещения Объекта	Гкал/час	2,12895	иное «Условие руководства»
	-для встроенных помещений общественного назначения Объекта	Гкал/час	0,10928	иное «Условие руководства»
	Временное электроснабжение на период строительства	кВт	450	иное «Условие руководства»
5.	Точки подключения к магистральным инженерным сетям			
			Указаны на Схеме размещения точек подключения жилого блока к сетям инженерно-технического обеспечения, см. раздел 5	иное «Условие руководства»

№ п/п	Наименование регламентируемой величины	Единица изм.	Размер ограничения, требования по ограничению	«[!]обязательные требования руководства»: «Основные условия руководства»/ иные «Условия руководства».
1	2	3	4	5
1.	Краткое наименование объекта		Жилой блок № 3.1	
2.	Регламент приема-передачи жилого блока в эксплуатацию			
3.	Договор на управление объектом застройки с Управляющей компанией Арендодателя (далее Договор управления)	-	Заключить Договор управления между Арендатором и Управляющей компанией Арендодателя в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с момента получения заключения о соответствии построенного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов (норм и правил) и проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов, выданным Правительством Свердловской области Управлением государственного строительного надзора Свердловской области.	«Основные условия руководства»
4.	Передача помещений и/или имущества в собственность Арендодателя (Генерального застройщика)	-	Передать в собственность Арендодателя (Генерального застройщика) помещения и/или имущество согласно условиям инвестиционного договора между Застройщиком и Генеральным застройщиком (на условиях определенных настоящим Руководством): 1. Одно нежилое помещение, площадью 20±3 кв.м. с функциональным использованием – офисное помещение. Место размещения - на первом этаже жилого блока. Точное местоположение определяется на основании разработанной Застройщиком Документации - проектной/рабочей, с условием согласования местоположения Генеральным застройщиком. Требования к данному помещению указаны в настоящем Руководстве (в том числе в Разделе 2 и 4, в Приложения №1 подраздела 2.4. и п. 2.4.9). 2. Нежилое помещение районного узла связи. Площадь и местоположение указанного помещения в жилом блоке определяется на основании разработанной Застройщиком Документации - проектной/рабочей, с условием согласования местоположения и площади с Генеральным застройщиком. Требования к данному помещению указаны в настоящем Руководстве (в том числе в Разделе 2 и 4, в Приложения №1 подраздела 2.4. и п. 2.4.9). 3. Наружные инженерные сети от точек присоединения до ввода в жилой блок. Требования к данному имуществу указаны в настоящем Руководстве. 4. Наружные инженерные сети от жилого блока до объектов субаренаторов. Требования к данному имуществу указаны в настоящем Руководстве.	«Основные условия руководства»
5.	Заключение инвестиционных договоров между Застройщиком и Генеральным застройщиком	-	Договоры инвестирования/договоры долевого участия заключить до конца 2016 года	иное «Условие руководства»

АКТ
приема-передачи

г. Екатеринбург

25 мая 2016 г.

Мы нижеподписавшиеся,

ООО «Генеральный застройщик района «Солнечный» (ОГРН 1146671001795), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Управляющей организации ЗАО «Форум групп» Воробьева С.П., действующего на основании Устава и договора о передаче полномочий исполнительного органа от 11.11.2013 года, с одной стороны, и **ООО «Синара-Девелопмент»** (ОГРН 1136685019723), в лице Уфимцева Тимура Александровича, действующего на основании доверенности №6-58 от 22.01.2015 г., именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», руководствуясь действующим законодательством и собственными интересами, заключили настоящий акт о нижеследующем:

Согласно договору аренды земельного участка с правом выкупа №ДА/3.1-184 от 2016 года Арендодатель передает, а Арендатор принимает земельный участок, расположенный по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, с кадастровым номером 66:41:0511030:15, площадью 18645 +/-48 кв.м., с разрешенным видом использования: «многоквартирные дома этажностью 5 этажей и выше», категория земель «земли населенных пунктов».

Земельный участок свободен от имущества Арендодателя и третьих лиц и не имеет обременений.

Настоящий акт составлен в 3 (трех) оригинальных экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

Претензий у Арендатора к Арендодателю нет.

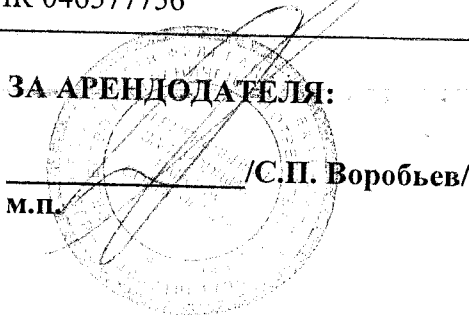
АРЕНДОДАТЕЛЬ:

ООО «Генеральный застройщик района «Солнечный»
Юридический адрес: РФ, 620014, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Радищева д. 25-199.
ИНН/КПП: 6671443386 / 667101001
ОГРН: 1146671001795 — ОКПО: 33887478
р/сч 40702810162160006146 в ОАО «УБРиР» г.Екатеринбург, БИК 046577795
кор/сч 30101810900000000795

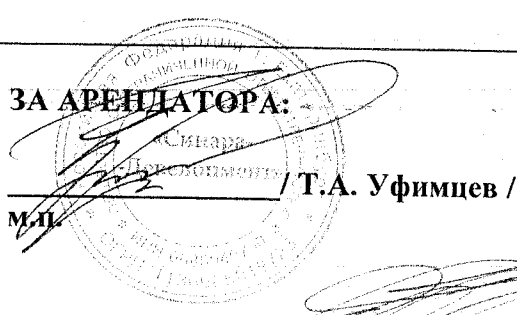
АРЕНДАТОР:

ООО «Синара-Девелопмент»
Юридический адрес: 620026, г. Екатеринбург, ул. Розы Люксембург, 51
ИНН 6685040700, КПП 668501001
ОГРН 1136685019723
р/сч 40702810714900002283 в
ПАО «СКБ-Банк» г. Екатеринбург к/с 30101810800000000756,
БИК 046577756

ЗА АРЕНДОДАТЕЛЯ:


/С.П. Воробьев/
м.п.

ЗА АРЕНДАТОРА:


/Т.А. Уфимцев /
м.п.

1. ... пронумеровано, скреплено печатью
196 *Сино-Девелопмент* листов

ООО «Генеральный застройщик района
«Солнечный»

/С.П. Воробьев/

М.П.

ООО «Синара-Девелопмент»

/Т.А. Уфимцев /

М.П.

Синара-
Девелопмент

26.05.16

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

Номер регистрационного округа 66

Пронзавлена государственная регистрация

договора аренды

04 ИЮН 2016

Дата регистрации

Номер регистрации 05/001-66/001/602/2016 - 2265/1

Регистратор Бездомов И.И.

