

Экз. Акт

ДОГОВОР № 21/234-17
безвозмездного пользования земельным участком
жилищно-строительным кооперативом для строительства объектов
индивидуального жилищного строительства

г. Москва

«15» июня 2017 г.

Акционерное общество «Агентство ипотечного жилищного кредитования», именуемое в дальнейшем «Ссудодатель», в лице заместителя генерального директора Филиппова Дениса Сергеевича, действующего на основании доверенности от 01.09.2016 №3/125, зарегистрированной в реестре за № 5-2383, удостоверенной Сурниной Ольгой Сергеевной, временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Соловьева Игоря Алексеевича, с одной стороны, и **жилищно-строительный кооператив «Новый»**, именуемый в дальнейшем «Ссудополучатель», в лице председателя правления ЖСК Ермоловой Оксаны Петровны, действующей на основании Устава, утвержденного решением собрания учредителей жилищно-строительного кооператива «Новый» (протокол от 28.07.2016 №1), с другой стороны (далее вместе именуемые «Стороны», а по отдельности – «Сторона») в соответствии с решением Правления АО «АИЖК» о передаче земельного участка в безвозмездное пользование жилищно-строительному кооперативу «Новый» (выписка из протокола Правления АО «АИЖК» от 09.06.17 № 6/15 прилагается), заключили настоящий Договор о нижеследующем.

Статья 1. Предмет Договора

1.1. Ссудодатель обязуется передать в безвозмездное пользование, а Ссудополучатель обязуется принять земельный участок, площадью 206 778 кв. м (кадастровый номер 54:19:164501:83), категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: для комплексного освоения в целях жилищного строительства, в том числе малоэтажного, адрес (местоположение): Новосибирская область, р-н Новосибирский, Барышевский сельсовет, урочище "Лысая гора", в районе п.Новый, участок 2(далее – Участок).

1.1.1. Сведения об Участке, установленные ограничения использования Участка указаны в выписке из Единого государственного реестра недвижимости(прилагается).

1.1.2. Участок принадлежит Российской Федерации на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана соответствующая запись, и передан Ссудодателю для совершения юридических и иных действий, в том числе сделок, в качестве агента Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом

от 24.07.2008 № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства» (далее - Закон № 161-ФЗ).

1.2. Участок предоставляется Ссудополучателю для:

– строительства 127 (ста двадцати семи) объектов индивидуального жилищного строительства(далее – жилые дома);

– строительства (создания), объектов инженерной инфраструктуры в сфере электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения, иной инженерной инфраструктуры, необходимой для сдачи и дальнейшей эксплуатации жилого дома путем строительства

и (или) подключения (технологического присоединения) к существующим инженерным объектам данной сферы (далее – обеспечение инженерной инфраструктурой, объекты инженерной инфраструктуры).

Стоимость строительства жилых домов и обеспечения инженерной инфраструктурой, стоимость выполнения инженерных изысканий, подготовки проектной документации и иных работ, товаров, услуг, связанных с таким строительством,

Экз.

в совокупности не могут превышать сумму паевых взносов.

В случае если в период действия Договора в результате проведенных Ссудополучателем 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 Ссудополучателем установленных настоящим пунктом требований, указанные требования могут быть уточнены Ссудодателем на основе предоставленных Ссудополучателем обосновывающих документов путем заключения дополнительного соглашения к настоящему Договору, что не будет являться изменением условий решения Ссудодателя о передаче Участка в безвозмездное пользование.

1.3. Ссудодатель подтверждает, что на дату заключения Договора передаваемый Участок не обременен правами третьих лиц. На Участок зарегистрировано ограничение права собственности Российской Федерации в пользу Ссудодателя в связи с выполнением им предусмотренных Законом № 161-ФЗ функций агента Российской Федерации.

Статья 2. Срок действия Договора

2.1. Договор считается заключенным и вступает в силу с даты его государственной регистрации в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.

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

2.2. Срок безвозмездного пользования Участком по Договору составляет 4 (четыре) года.

Начало срока безвозмездного пользования исчисляется в соответствии с подпунктом 6.1.1 Договора, с даты подписания Сторонами акта приема-передачи Участка, являющегося неотъемлемой частью Договора (приложение № 4).

После государственного кадастрового учета, государственной регистрации права собственности Российской Федерации и ограничений права собственности Российской Федерации в связи с осуществлением Ссудодателем функций агента Российской Федерации в отношении земельных участков, образованных из Участка (далее – Образованные участки), Стороны заключают Договор безвозмездного пользования Образованными участками в порядке, предусмотренном статьей 4 Договора, с одновременным заключением соглашения о расторжении настоящего Договора.

2.3. Настоящий Договор действует до полного исполнения Сторонами обязательств, возложенных на них Договором. Об исполнении обязательств по Договору Ссудополучатель письменно уведомляет Ссудодателя с приложением подтверждающих документов, включая в обязательном порядке документы, предусмотренные подпунктами 6.2.22, 6.2.23 Договора.

Статья 3. Порядок и сроки строительства жилых домов, объектов инфраструктуры и объектов для эксплуатации жилых домов

3.1. Строительство жилых домов, обеспечение жилых домов инженерной инфраструктурой и объектами для эксплуатации жилых домов осуществляется Ссудополучателем в следующем порядке и в следующие сроки:

3.1.1. Обеспечение разработки и утверждения документации по планировке территории в границах Участка осуществляется в течение 1 (одного) года со дня подписания акта приема-передачи Участка.

3.1.2. В случае если в течение срока, предусмотренного подпунктом 3.1.1 настоящего Договора, в законодательство Российской Федерации будут внесены

изменения, которые повлекут необходимость внесения существенных изменений в разрабатываемую (разработанную) Ссудополучателем документацию по планировке территории в границах Участка, сроки, предусмотренные подпунктом 3.1.1 и пунктом 2.2 Договора, увеличиваются соразмерно сроку доработки документации по планировке территории в границах Участка, но не более чем на 6 (шесть) месяцев.

3.1.3. Строительство жилых домов на Образованных участках осуществляется в течение срока безвозмездного пользования, предусмотренного пунктом 2.2 Договора.

3.1.4. Обеспечение жилых домов инженерной инфраструктурой, предусмотренной пунктом 1.2 Договора осуществляется в течение срока безвозмездного пользования, предусмотренного пунктом 2.2 Договора.

3.1.5. Ссудополучатель вправе исполнить обязательства, предусмотренные в настоящем пункте, досрочно.

3.2. Датой окончания жилищного строительства на Образованных участках является дата выдачи в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию последнего из объектов, предусмотренных документацией по планировке территории в границах Участка.

3.3. Ссудополучатель не вправе передавать свои права и обязанности по Договору третьему лицу.

3.4. Ссудополучатель не вправе передавать право безвозмездного пользования Участком (Образованными участками) в залог.

Статья 4. Безвозмездное пользование Образованными участками

4.1. В случае образования из Участка земельных участков с согласия Ссудодателя, полученного в порядке, установленном Законом № 161-ФЗ, и после осуществления кадастровых работ на основании утвержденного надлежащим образом проекта межевания территории в границах Участка и государственного кадастрового учета образуемых земельных участков, Ссудополучатель вправе приобрести Образованные участки на праве безвозмездного пользования, за исключением Образованных участков, предназначенных для размещения объектов социальной инфраструктуры, транспортной инфраструктуры в соответствии с предусмотренными проектами планировки территории в границах этих земельных участков параметрами планируемого строительства систем социального и транспортного обслуживания, необходимых для развития данной территории и подлежащих безвозмездной передаче Ссудодателем в государственную или муниципальную собственность, в границах которых расположены такие земельные участки, в порядке, предусмотренном частями 4 и 5 статьи 16.3 Закона № 161-ФЗ.

4.2. Ссудополучатель в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о постановке на государственный кадастровый учет, о государственной регистрации права собственности Российской Федерации и ограничений права собственности Российской Федерации в связи с осуществлением Ссудодателем функций агента Российской Федерации в отношении Образованных участков, направляет в адрес Ссудодателя, указанный в статье 12 Договора, письменное обращение о желании использовать Образованные участки на условиях безвозмездного пользования.

4.3. На основании обращения Ссудополучателя, предусмотренного пунктом 4.2 Договора, Стороны заключают Договор безвозмездного пользования Образованными участками и соглашение о расторжении настоящего Договора.

4.4. Ссудополучатель представляет в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, документы на государственную регистрацию Договора безвозмездного пользования Образованными участками и соглашения о расторжении настоящего Договора.

Статья 5. Передача в собственность Ссудополучателя Образованных участков

5.1. После уведомления Ссудополучателем Ссудодателя о вводе в эксплуатацию жилых домов и предоставления Ссудополучателем Ссудодателю документов, указанных в подпункте 6.2.22 Договора, Ссудодатель на основании решения органа управления осуществляет:

5.1.1. Безвозмездную передачу Образованных участков, занятых жилыми домами, в собственность граждан, являющихся членами жилищно-строительного кооператива (Ссудополучателя).

5.1.2. Безвозмездную передачу Образованных участков, занятых объектами инженерной инфраструктуры, в собственность Ссудополучателя.

5.2. Безвозмездная передача Образованных участков в собственность членов жилищно-строительного кооператива и Ссудополучателя осуществляется в порядке и на условиях, которые установлены Законом №161-ФЗ и настоящим Договором, после исполнения Ссудополучателем обязательств, предусмотренных пунктом 1.2 и подпунктами 3.1.1, 3.1.3, 3.1.4 Договора.

5.3. Ссудополучатель представляет в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, документы для государственной регистрации перехода права собственности на Образованные участки к членам жилищно-строительного кооператива и к Ссудополучателю в порядке безвозмездной передачи Образованных участков, занятых жилыми домами и объектами инженерной инфраструктуры.

Статья 6. Права и обязанности Сторон

6.1. Ссудодатель обязуется:

6.1.1. Обеспечить передачу Участка Ссудополучателю на срок безвозмездного пользования в день подписания Договора Сторонами. Передача Участка оформляется актом приема-передачи.

6.1.2. До утверждения документации по планировке территории в границах Участка, после предоставления Ссудополучателем документов, указанных в подпункте 6.2.4.1 Договора или в случае, предусмотренном абзацем вторым пункта 6.2.4.2 Договора, принять решение о разделе Участка и передать Ссудополучателю копию такого решения либо при наличии замечаний направить их Ссудополучателю.

6.1.3. После утверждения документации по планировке территории в границах Участка и осуществления государственного кадастрового учета, государственной регистрации права собственности Российской Федерации в отношении Образованных участков на основании решения органа управления Ссудодателя передать безвозмездно в государственную или муниципальную собственность Образованные участки, предназначенные для размещения объектов социальной инфраструктуры, транспортной инфраструктуры, в соответствии с законодательством Российской Федерации.

6.1.4. После утверждения документации по планировке территории в границах Участка и осуществления государственного кадастрового учета, государственной регистрации права собственности Российской Федерации, ограничений права собственности Российской Федерации в связи с осуществлением Ссудодателем функций агента Российской Федерации в отношении Образованных участков по письменному обращению Ссудополучателя, направленному в соответствии со статьей 4 Договора, заключить с ним Договор/Договоры безвозмездного пользования Образованными участками, за исключением Образованных участков, указанных в подпункте 6.1.3 Договора, и соглашение о расторжении настоящего Договора.

6.1.5. Выдать Ссудополучателю доверенность на представление интересов Ссудодателя при проведении государственного кадастрового учета образуемых земельных участков, регистрации права собственности Российской Федерации, ограничений права собственности Российской Федерации в связи с осуществлением Ссудодателем функций агента Российской Федерации на Образованные участки.

6.1.6. Обеспечить государственную регистрацию права собственности Российской Федерации и ограничений правособственности Российской Федерации в связи с осуществлением Ссудодателем функций агента Российской Федерации в отношении земельных участков, образованных из Участка, после представления Ссудополучателем документов, необходимых для такой регистрации.

6.2. Ссудополучатель обязуется:

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

6.2.2. Осуществить государственную регистрацию Договора в течение 45 (сорока пяти) дней со дня представления Ссудодателем документов, необходимых для государственной регистрации.

6.2.3. Использовать Участок, Образованные участки в соответствии с целями, указанными в пункте 1.2 Договора.

6.2.4. Обеспечить разработку и утверждение в установленном порядке уполномоченным органом документации по планировке территории в границах Участка в срок, указанный в подпункте 3.1.1 Договора, а именно:

6.2.4.1. Разработать проект планировки территории, проект межевания территории (осуществляется в составе проектов планировки территорий или в виде отдельного документа) и представить его Ссудодателю для принятия решения о разделе Участка.

При наличии замечаний Ссудодателя по вопросам, затрагивающим его права, учесть данные замечания и повторно представить Ссудодателю 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 Ссудодателю для принятия решения о разделе Участка и обеспечить утверждение уполномоченным органом измененных 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 утвержденной документацией по планировке территории проведение необходимых кадастровых работ и государственного кадастрового учета образуемых участков в границах Участка, в отношении которых осуществляется раздел в соответствии с документацией по планировке территории.

Передать Ссудодателю выписку из Единого государственного реестра недвижимости, содержащую сведения об Образованных участках в течение 10 (десяти) календарных дней после проведения государственного кадастрового учета и государственной регистрации права.

6.2.6. Направить Ссудодателю письменное обращение об использовании Образованных участков на условиях безвозмездного пользования в порядке и в сроки, предусмотренные пунктами 4.1, 4.2 Договора.

6.2.7. Обеспечить государственную регистрацию Договора безвозмездного пользования земельными участками, образованными из Участка, соглашения о расторжении настоящего Договора, внесение изменений в записи Единого государственного реестра недвижимости применительно к Образованным участкам, в том числе в части видов разрешенного использования Образованных участков, в течение 45(сорока пяти) дней со дня представления Ссудодателем документов, необходимых для такой государственной регистрации.

6.2.8. Обеспечить проектирование и строительство на Участке, Образованных участках жилых домов, в соответствии с пунктом 1.2 Договора, законодательством о градостроительной деятельности, строительными нормами, техническими регламентами, иными нормативно-техническими документами, действующими на территории Российской Федерации, в сроки, указанные в подпункте 3.1.3 Договора.

6.2.9. Обеспечить содержание и эксплуатацию (в том числе оказание коммунальных услуг) жилых домов до передачи их собственникам.

6.2.10. Обеспечить жилые дома объектами инженерной инфраструктуры в сфере электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения, иной инженерной инфраструктурой, необходимой для сдачи и дальнейшей эксплуатации жилого дома, путем проектирования, строительства и (или) подключения (технологического присоединения) к существующим инженерным объектами данной сферы в срок, указанный в пункте 3.1.4 Договора.

6.2.11. Обеспечить содержание и эксплуатацию построенных в границах Участка объектов инженерной инфраструктуры и объектов для эксплуатации жилых домов до их оформления в собственность.

6.2.12. В целях строительства жилых домов обеспечения инженерной инфраструктурой Ссудополучатель самостоятельно или с привлечением технического заказчика заключает договор строительного подряда, существенными условиями которого являются:

- обязательство генерального подрядчика или подрядчика построить по заданию Ссудополучателя или технического заказчика жилые дома;

- осуществление проектирования и строительства объектов инженерной инфраструктуры в соответствии с техническими условиями (условиями подключения) организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей в сфере электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения;

- цена договора, определенная с учетом положений пункта 1.2 настоящего Договора;

- срок выполнения работ по строительству жилых домов и строительству (созданию)/технологическому присоединению объектов инженерной инфраструктуры, не превышающий срока, указанного в пункте 2.2 настоящего Договора.

Ссудополучатель несет полную ответственность за проверку соответствия лиц, с которыми заключены договор строительного подряда и договор на осуществление функций технического заказчика, обязательным требованиям, установленным статьей 16.5 Закона № 161-ФЗ.

6.2.13. 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.

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

6.2.15. Обеспечить Ссудодателю 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 полномочий в пределах их компетенции.

Предоставлять Ссудодателю (его представителям) возможность беспрепятственно проводить проверку соблюдения Ссудополучателем при подготовке задания на проектирование и при осуществлении архитектурно-строительного проектирования требований, установленных законодательством о градостроительной деятельности, строительными нормами, техническими регламентами, иными нормативно-техническими документами, действующими на территории Российской Федерации, а также проверку соответствия строительства жилых домов на Образованных участках разработанной проектной документации, и при наличии замечаний Ссудодателя устранить несоответствия указанным требованиям в срок, указанный Ссудодателем.

ЭФЧ

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

6.2.17. После заключения Договора ежеквартально представлять Ссудодателю отчетность по прилагаемой к Договору форме об исполнении обязательств по Договору не позднее 10-го числа месяца, следующего за отчетным кварталом.

6.2.18. Осуществить в полном объеме строительство жилых домов и объектов инженерной инфраструктуры на Участке, Образованных участках независимо от привлечения к строительству объектов индивидуального жилищного строительства, объектов инженерной инфраструктуры, предусмотренных пунктом 1.2 Договора, третьих лиц.

Привлечение третьих лиц к строительству жилых домов, объектов инженерной инфраструктуры, предусмотренных пунктом 1.2 Договора, в том числе привлечение денежных средств граждан на оплату паевых взносов, не влечет перехода к ним прав и обязанностей Ссудополучателя по Договору.

6.2.19. Заключить в установленном порядке с организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей в сфере электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения, договоры о подключении (технологическом присоединении) жилого дома к сетям таких организаций.

6.2.20. Обеспечить прием в члены жилищно-строительного кооператива платежеспособных граждан, финансовое состояние которых позволяет своевременно и в полном объеме вносить паевые и иные взносы за счет собственных и/или заемных средств.

6.2.21. Обеспечить своевременный сбор в полном объеме паевых и иных взносов в размере, необходимом для завершения строительства.

6.2.22. Уведомить Ссудодателя в письменной форме о вводе в эксплуатацию жилых домов и объектов инженерной инфраструктуры не позднее 10 (десяти) рабочих дней со дня получения разрешения на ввод указанных объектов в эксплуатацию и представить Ссудодателю:

- копию разрешения на ввод жилых домов в эксплуатацию;
- заявление Ссудополучателя о безвозмездной передаче в собственность Ссудополучателя Образованных участков, занятых объектами инженерной инфраструктуры;
- заявления граждан, являющихся членами жилищно-строительного кооператива (Ссудополучателя), о безвозмездной передаче Образованных участков, занятых жилыми домами, в собственность граждан, являющихся членами жилищно-строительного кооператива (Ссудополучателя);
- сведения о распределении Образованных участков между членами жилищно-строительного кооператива (Ссудополучателя);
- выписку из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающую отсутствие сведений о предоставлении Ссудополучателю земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, для жилищного строительства;
- выписку из реестра членов жилищно-строительного кооператива (Ссудополучателя), заверенную в установленном порядке, в отношении членов жилищно-строительного кооператива (Ссудополучателя), являющихся собственниками объектов индивидуального жилищного строительства;
- копии документов, подтверждающих включение членов жилищно-строительного кооператива в список граждан, имеющих право на вступление в жилищно-строительные кооперативы, созданные и действующие в рамках Закона № 161-ФЗ;
- иные документы по запросу Ссудодателя.

6.2.23. После окончания строительства жилых домов и объектов инженерной инфраструктуры на Участке, Образованных участках в срок не позднее 30 (тридцати) календарных дней после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию предоставить Ссудодателю:

- копии документов по учету работ в капитальном строительстве, 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 Ссудодателя в соответствии с законодательством Российской Федерации обязанности по представлению таких документов, представить в Росстат справку о фактической стоимости объектов, подписанную руководителем Ссудополучателя;

- копии заключенных Ссудополучателем договоров о подключении (технологическом присоединении) объектов капитального строительства к сетям организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей в сфере электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения и копии документов, подтверждающих исполнение Ссудополучателем обязательства по оплате по таким договорам.

6.3. Ссудодатель 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 досрочного расторжения Договора в случае неисполнения/ненадлежащего исполнения Ссудополучателем своих обязательств по настоящему Договору, в том числе в случае:

- использования Ссудополучателем Участка, Образованных участков не в соответствии с его (их) целевым назначением (пункт 1.2 настоящего Договора), принадлежностью к категории земель и (или) разрешенным использованием;

- использования Участка, Образованных участков способами, приводящими к его (их) порче, ухудшению состояния, в том числе экологической и санитарной обстановки на Участке, Образованных участках, смежной и близлежащей территории, несоблюдения требований законодательства в области охраны окружающей среды;

- невыполнения обязанностей по поддержанию и содержанию Участка, Образованных участков в надлежащем состоянии;

- неисполнения Ссудополучателем обязанности по разработке и обеспечению утверждения документации по планировке территории в границах Участка. Документация по планировке территории признается неразработанной, а Ссудополучатель

не исполнившим обязанность по разработке и обеспечению утверждения документации по планировке территории в случае, если в течение срока, указанного в подпункте 3.1.1 Договора, документация по планировке территории не будет утверждена уполномоченным органом по причине полного или частичного несоответствия указанной документации законодательству Российской Федерации;

- несоблюдения при осуществлении архитектурно-строительного проектирования, жилищного и иного строительства требований, установленных пунктом 1.2 Договора, законодательством о градостроительной деятельности, строительными нормами, техническими регламентами, иными нормативно-техническими документами, действующими на территории Российской Федерации, а также неоднократного (два и более раза) неустранения несоответствий указанным требованиям;

- неиспользования Участка, Образованных участков для целей строительства жилых домов и обеспечения инженерной инфраструктурой в границах Участка, в течение 3 (трех) лет со дня заключения настоящего Договора, за исключением времени, в течение которого Участок, Образованные участки не могли быть использованы по назначению из-за стихийных бедствий или ввиду иных обстоятельств, исключающих такое использование;

- нарушения законодательства о градостроительной деятельности, в том числе осуществление строительства с нарушением требований действующего законодательства Российской Федерации, в том числе до получения разрешительной документации;

- передачи Ссудополучателем третьему лицу Участка, Образованных участков, своих прав и обязанностей по Договору, либо передача прав безвозмездного пользования Участком, Образованными участками в залог;

- непредставления Ссудополучателем отчета, предусмотренного пунктом 6.2.17 настоящего Договора, в установленные сроки более 2 (двух) раз;

- неисполнения Ссудополучателем пунктов 6.2.15, 6.2.16 Договора.

6.4. Ссудополучатель вправе:

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

- непредставления Ссудодателем Участка в пользование Ссудополучателю либо создания Ссудодателем препятствий к пользованию Участком в соответствии с условиями Договора или назначением Участка;

- наличия у переданного Ссудодателем Участка недостатков, препятствующих пользованию им в соответствии с целями, указанными в пункте 1.2 Договора, которые не были заранее известны Ссудополучателю и не могли быть обнаружены Ссудополучателем во время осмотра Участка при заключении Договора;

- если Участок в силу обстоятельств, за которые Ссудополучатель не отвечает, окажется в состоянии, непригодном для его использования в соответствии с пунктом 1.2 Договора.

Статья 7. Особые условия

7.1. Неотделимые улучшения Участка, Образованных участков, созданные в результате выполнения работ по подготовке Участка, Образованных участков для строительства жилых домов, обеспечения инженерной инфраструктурой, предусмотренных пунктом 1.2 Договора, произведенные до начала строительства указанных объектов, в случае досрочного расторжения Договора по требованию любой из Сторон в связи с неисполнением или ненадлежащим исполнением Договора другой Стороной поступают в собственность Российской Федерации и возмещению не подлежат.

7.2. Стороны обязаны уведомлять друг друга об обстоятельствах, которые могут повлечь приостановление строительства и консервацию жилых домов, незамедлительно, не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента, когда им стало известно об указанных обстоятельствах.

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

7.3. Стороны признают и подтверждают, что каждая из них проводит политику нетерпимости к взяточничеству и коррупции, предполагающую запрет коррупционных действий и совершения выплат за содействие/выплат, целью которых является упрощение формальностей в связи с хозяйственной деятельностью, обеспечение более быстрого решения тех или иных вопросов. Стороны руководствуются в своей деятельности законодательством Российской Федерации и разработанными на его основе политиками и процедурами, направленными на борьбу со взяточничеством и коммерческим подкупом. Стороны гарантируют, что ни они, ни их работники не будут предлагать, предоставлять, давать или давать согласие на предоставление каких-либо коррупционных выплат (денежных средств или ценных подарков) любым лицам (включая, помимо прочего, частных лиц, коммерческие организации и государственных должностных лиц), а также не будут добиваться получения, принимать или соглашаться принять от какого-либо лица

прямо или косвенно какие-либо коррупционные выплаты (денежные средства или ценные подарки).

Статья 8. Ответственность Сторон

8.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения условий Договора Сторона, нарушившая условия Договора, обязана возместить причиненные убытки, в том числе, но не ограничиваясь, расходы, понесенные Ссудодателем для приведения Участка, Образованных участков в первоначальное состояние, в соответствии с законодательством Российской Федерации.

8.2. В случае если Ссудополучатель не исполнил обязательства, указанные в подпунктах 3.1.1, 3.1.3, 3.1.4, 6.2.4, 6.2.15, 6.2.17 Договора, либо не исполнил в установленные Договором сроки, а также за нарушение иных сроков, предусмотренных Договором, Ссудодатель вправе потребовать от Ссудополучателя уплаты неустойки в размере 5% от размера кадастровой стоимости Участка, Образованных участков за каждый месяц просрочки.

8.3. За использование Участка, Образованных участков не в соответствии с целью, указанной в пункте 1.2 Договора, Ссудодатель вправе потребовать от Ссудополучателя уплаты неустойки в размере 5% от размера кадастровой стоимости Участка, Образованных участков за каждый месяц такого использования.

При этом отсутствие деятельности Ссудополучателя на Участке, Образованных участках до получения разрешения на строительство на Участке не является нецелевым использованием Участка.

8.4. Уплата денежных средств, составляющих неустойку за неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора, осуществляется виновной Стороной другой Стороне на счет, указанный в статье 12 Договора.

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

Статья 9. Изменение и расторжение Договора

9.1. Изменение условий Договора осуществляется по письменному соглашению Сторон.

9.2. Договор может быть досрочно расторгнут:

- по соглашению Сторон;
- в случае нарушения Ссудополучателем одного либо нескольких положений, указанных в пункте 6.3.2 настоящего Договора;
- по требованию одной из Сторон – в судебном порядке в случаях, установленных законодательством Российской Федерации и Договором.

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

9.4. Возврат Участка, Образованных участков Ссудодателю при прекращении или расторжении Договора, а также определение состава передаваемого Ссудодателю вместе с Участком, образуемыми участками имущества (в случае такой передачи) осуществляется по акту приема-передачи, в день окончания срока действия Договора либо в день подписания Сторонами соглашения о расторжении Договора.

9.5. Ссудополучатель не вправе в одностороннем порядке отказаться от Договора.

Статья 10. Обстоятельства непреодолимой силы. Прочие условия

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

10.2. 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.

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

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

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

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

10.7. В случае неурегулирования спорных вопросов в досудебном порядке, а также в случае отказа от проведения переговоров, неудовлетворении требований заинтересованной Стороны по существу, спор передается на рассмотрение в Арбитражный суд г. Москвы.

10.8. Договор составлен и подписан в трех экземплярах, каждый из которых обладает одинаковой юридической силой, по одному для каждой из Сторон и один – для представления в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.

Статья 11. Приложения к Договору

Неотъемлемой частью настоящего Договора являются нижеследующие Приложения:

1. Форма отчетности Ссудополучателя по Договору.
2. Выписка из государственного реестра недвижимости.
3. Выписка из протокола заседания Правления АО «АИЖК» о передаче земельного участка в безвозмездное пользование жилищно-строительному кооперативу «Новый» от 09.06.17 № 6/15.
4. Акт приема-передачи Участка.

Статья 12. Адреса и банковские реквизиты Сторон

Ссудодатель:

АО «АИЖК»
125009, г. Москва,
ул. Воздвиженка, д. 10
ИНН/КПП 7729355614/775050001
р/с: 4070281013800012031 в ПАО
«Сбербанк» (г. Москва)
к/с: 30301810400000000225,
БИК 044525225

Заместитель генерального
директора АО «АИЖК»

Филиппов Д.С.



Ссудополучатель:

ЖСК «Новый»
630132, г. Новосибирск, проспект
Димитрова, д. 17, оф. 65
ИНН/КПП 5407956818/540701001
ОГРН 1165476141368
р/с: 40703810800240001209 в филиал
Муниципальный ПАО Банка «ФК Открытие»
к/с: 30101810250040000867
БИК 045004867

Председатель правления
ЖСК «Новый»

Ермолова О.П.



Приложение № 1 к договору безвозмездного
пользования земельным участком
жилищно-строительным кооперативом
для строительства объектов индивидуального жилищного
строительства

от «15» 06.2017 г. № 21/334-17

Форма отчетности ссудополучателя по договору безвозмездного пользования земельным участком жилищно-строительным
кооперативом для строительства объектов индивидуального жилищного строительства от _____ № _____
по состоянию на _____ квартал 20 _____ года

Раздел 1: «Общие сведения о жилищно-строительном кооперативе»

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения
1	Количество участников ЖСК	человек
2	Среднемесячный доход членов ЖСК	тыс. руб.
3	Состав членов ЖСК: 1) Место работы (с указанием количества работников каждого органа/организации); 2) Возрастная категория: до 35 лет; 36-50 лет; свыше 50 лет.	человек человек человек
4	Общая площадь строящегося жилья	кв. м
5	Тип застройки (МКД / ИЖС / блокированная застройка / смешанная застройка)	тип
6	Сведения о полученных разрешениях на строительство	номер, дата, площадь
7	Прогноз завершения строительства в целом по проекту (с разбивкой по этапам, в том числе предшествующим началу строительства)	дата
8	Общая сметная стоимость строительства по проекту	тыс. руб.
9	Сумма собранных паевых взносов	тыс. руб.
10	Сумма потраченных средств на строительство проекта*	тыс. руб.
11	Количество планируемых к строительству жилых помещений: (квартир / блоков / индивидуальных жилых домов)	шт.
12	Материал стен (кирпич/ монолит/ блочные/ деревянные и пр.)	вид
13	Квартирография: 1-комнатные 2-комнатные 3-комнатные 4-комнатные	шт./ кв. м шт./ кв. м шт./ кв. м шт./ кв. м
		количество _____, площадь от _____ до _____ количество _____, площадь от _____ до _____ количество _____, площадь от _____ до _____ количество _____, площадь от _____ до _____

14	Наличие отделки при сдаче помещений	да/нет
----	-------------------------------------	--------

**под суммой потраченных на строительство проекта средств понимаются любые денежные расходы, связанные с реализацией проекта за счет средств кооператива (с разбивкой по статьям).*

Раздел 2: «Подготовка документации по планировке территории»

№ п/п	Наименование работ	Номер и дата договора	Исполнитель (реквизиты, телефон)	Срок исполнения по договору	Фактический срок исполнения	Подтверждающие документы, предоставляемые в АО «АИЖК»
1	Принятие уполномоченным органом решения о подготовке документации по планировке территории					Копия решения уполномоченного органа
2	Утверждение проекта планировки территории					1. Копия акта уполномоченного органа об утверждении проекта планировки территории 2. Копия положительного заключения государственной экспертизы – по запросу
3	Разработка проекта межевания территории					Копии проекта межевания территории
4	Постановка на кадастровый учет					Оригиналы кадастровых паспортов земельных участков

Раздел 3: «Сведения о заключаемых договорах на выполнение проектных и строительных работ на земельном участке»

№ п/п	Наименование работ	Номер и дата договора	Исполнитель (реквизиты, телефон)	Срок исполнения по договору	Фактический срок исполнения	Подтверждающие документы, предоставляемые в АО «АИЖК»
1	Заключение договора подряда на выполнение проектных и изыскательских работ					Копии договора подряда на выполнение проектных и изыскательских работ – по запросу
2.	Заключение договора на осуществление функций технического заказчика (при наличии)					Копия договора с техническим заказчиком – по запросу
3	Заключение договора на строительство жилья и/или объектов инженерной инфраструктуры (договор строительного подряда)					Копии договора строительного подряда – по запросу

Раздел 4 «Выполнение строительных работ»

№ п/п	Наименование этапа строительных работ**	Дата начала	Планируемый срок окончания
1			
2			
3			

** указывается информация о работах, проведенных к дате отчетного периода

Жилищно-строительный кооператив

« _____ »

Председатель правления/иное уполномоченное лицо,
имеющее право на подписание отчета от имени ЖСК

ФГИС ЕГРН

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 14.06.2017 г., поступившего на рассмотрение 14.06.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
14.06.2017 № 99/2017/20319421			
Кадастровый номер:		54:19:164501:83	

Номер кадастрового квартала:	54:19:164501
Дата присвоения кадастрового номера:	08.12.2005
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Иной номер: 54:19:164501:0055
Адрес:	обл. Новосибирская, р-н Новосибирский, Барышевский сельсовет, урочище "Лысая гора", в районе п.Новый, участок 2
Площадь:	206778 +/- 796 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	71454205.68
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	54:00:000000:172
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	для комплексного освоения в целях жилищного строительства, в том числе малоэтажного
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Герасимова Светлана Васильевна

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2 :	Всего разделов:
14.06.2017	№ 99/2017/20319421		
Кадастровый номер:		54:19:164501:83	

1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 54-54/001-54/001/088/2015-128 от 02.02.2015
3. Документы-основания:	3.1. п.2 ч.1 ст.7 Федерального закона о внесении изменений в Федеральный закон "О содействии развитию жилищного строительства" и отдельные законодательные акты Российской Федерации №356-ФЗ от 24.11.2014 г.
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
4. 4.1.1. вид:	прочие, передан Фонду "РЖС" для совершения юридических и иных действий, в том числе сделок, в качестве агента Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом от 24.07.2008 года №161-ФЗ "О содействии развитию жилищного строительства"
дата государственной регистрации:	21.09.2016
номер государственной регистрации:	54-54/001-54/001/088/2015-129/2
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	Срок не определен
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Акционерное общество "Агентство ипотечного жилищного кредитования", ИНН: 7729355614
основание государственной регистрации:	ч.3 ст.14 Федерального закона "О внесении изменений в Федеральный закон "О содействии развитию жилищного строительства" и отдельные законодательные акты Российской Федерации" №221-ФЗ от 23.06.2016 г.; п.2 ч.1 ст.7 Федерального закона о внесении изменений в Федеральный закон "О содействии развитию жилищного строительства" и отдельные законодательные акты Российской Федерации №356-ФЗ от 24.11.2014 г.
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
(полное наименование должности)	(подпись)
	(инициалы, фамилия)

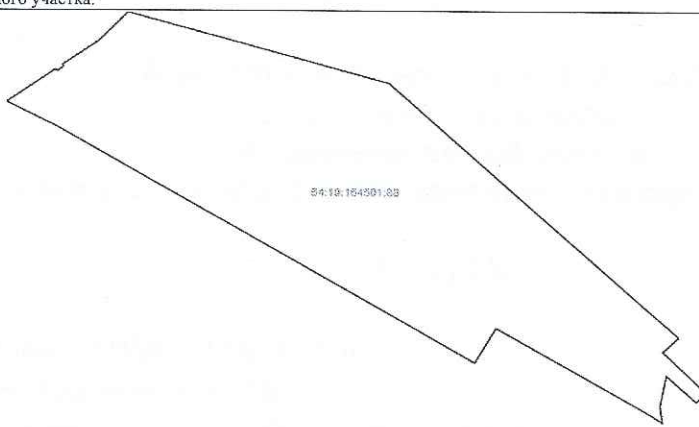
М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Раздел 3

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 3	Всего листов раздела 3:	Всего разделов:
14.06.2017	№ 99/2017/20319421		
Кадастровый номер:		54:19:164501:83	

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

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
(полное наименование должности)	(подпись)
	(инициалы, фамилия)

М.П.



АО «АИЖК»
125009, Москва
Воздвиженка ул., 10
+7 (495) 447 47 40
mailbox@ahml.ru

**ВЫПИСКА из ПРОТОКОЛА
заседания Правления
Акционерного общества
«Агентство ипотечного жилищного кредитования»**

№ 6/15

Место проведения заседания Правления:

г. Москва, ул. Воздвиженка, д. 10

Дата проведения заседания – «09» июня 2017 года.

Время начала заседания: 09 час. 00 мин.

Время окончания заседания: 09 час. 30 мин.

Дата составления протокола – «09» июня 2017 года.

Всего членов Правления: 8 (восемь) человек.

В заседании Правления принимают участие:

Председатель Правления:

Плутник
Александр Альбертович

Генеральный директор АО «АИЖК»

Члены Правления:

Федорко
Артем Николаевич

Заместитель генерального директора АО «АИЖК»

Филиппов
Денис Сергеевич

Заместитель генерального директора АО «АИЖК»

Балкарова
Ирина Алексеевна

Управляющий директор АО «АИЖК»

Гришанов
Кирилл Николаевич

Директор по рискам АО «АИЖК»

Захарин
Кирилл Михайлович

Управляющий директор АО «АИЖК»

Ниденс
Алексей Викторович

Управляющий директор АО «АИЖК»

Овсебян
Давид Самвелович

Главный бухгалтер АО «АИЖК»

Приглашены на заседание:

Аджаев
Иван Владимирович

Руководитель подразделения «Корпоративные
отношения» - Корпоративный секретарь
АО «АИЖК»

В соответствии с п. 8.3 Положения о Правлении Акционерного общества «Агентство ипотечного жилищного кредитования» настоящее заседание Правления считается действительным, поскольку в нем принимают участие все члены Правления. Кворум для принятия решений имеется, подсчет голосов осуществляет секретарь Правления АО «АИЖК» – Ж.Г. Новомлинская.

ИЗ ПОВЕСТКИ ДНЯ:

6. О передаче в безвозмездное пользование земельного участка, площадью 206 778 кв. м (кадастровый номер: 54:19:164501:83), расположенного по адресу: Новосибирская область, р-н Новосибирский, Барышевский сельсовет, урочище «Лысая гора», в районе п. Новый, участок 2, ЖСК «Новый».

(Д.С. Филиппов, А.А. Плутник)

Предложение, вынесенное на голосование:

На основании ходатайства исполняющего обязанности Губернатора Новосибирской области и заявления жилищно-строительного кооператива «Новый» передать в безвозмездное пользование жилищно-строительному кооперативу «Новый» земельный участок, который находится в федеральной собственности и в отношении которого единый институт развития в жилищной сфере выступает агентом Российской Федерации, из земель населенных пунктов, площадью 206 778 кв.м (кадастровый номер: 54:19:164501:83), расположенный по адресу: Новосибирская область, р-н Новосибирский, Барышевский сельсовет, урочище «Лысая гора», в районе п. Новый, участок 2, для строительства 127 индивидуальных жилых домов и объектов инженерной инфраструктуры, на срок 4 (четыре) года.

Результаты голосования:

«за» – 7 (семь) – А.А. Плутник, К.Н. Гришанов, А.Н. Федорко, Д.С. Филиппов, К.М. Захарин, А.В. Ниденс, Д.С. Овсебян.

«против» – нет;

«воздержались» – нет.

Решение принято единогласно.

Решение по шестому вопросу повестки дня:

На основании ходатайства исполняющего обязанности Губернатора Новосибирской области и заявления жилищно-строительного кооператива «Новый» передать в безвозмездное пользование жилищно-строительному кооперативу «Новый» земельный участок, который находится в федеральной собственности и в отношении которого единый институт развития в жилищной сфере выступает агентом Российской Федерации, из земель населенных пунктов, площадью 206 778 кв.м (кадастровый номер: 54:19:164501:83), расположенный по адресу: Новосибирская область, р-н

Новосибирский, Барышевский сельсовет, урочище «Лысая гора», в районе п. Новый, участок 2, для строительства 127 индивидуальных жилых домов и объектов инженерной инфраструктуры, на срок 4 (четыре) года.

Председатель Правления

(подпись)

А. Плутник

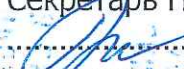
Секретарь Правления

(подпись)

Ж. Новомлинская

Выписка верна

Секретарь Правления АО «АИЖК»

 **Ж.Г. Новомлинская**

13.06.2017



— () листа(-ов)

Заместитель генерального
директора АО «АИЖК»

Председатель правления
ЖСК «Новый»

~~Филиппов Д.С.~~

Ермолова О.П.




 А. А. Копылов
 Копылов А. А.
 г.п. Знобичев



Hayward