

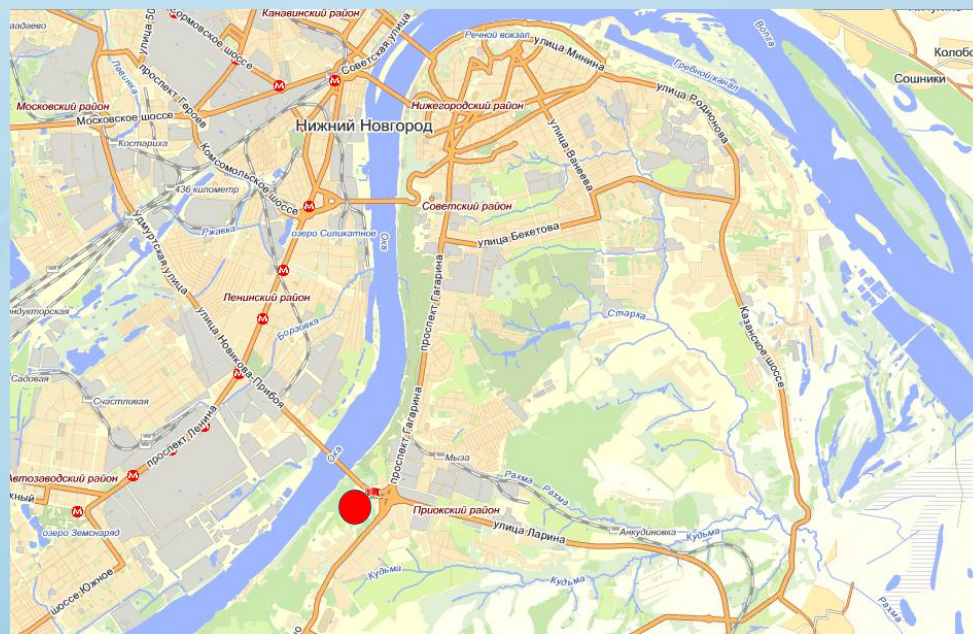
ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ФОНД СОДЕЙСТВИЯ РАЗВИТИЮ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

**Продажа права на заключение договора аренды
земельных участков для их комплексного
освоения в целях жилищного строительства**

Нижегородская область, Нижний Новгород,
проспект Гагарина, 97



Описание земельных участков



Земельный участок № 1

- **Кадастровый номер:** 52:18:0080161:274
- **Категория земель:** земли населенных пунктов
- **Вид разрешенного использования:** для строительства многоэтажных жилых домов
- **Площадь земельного участка:** 7,7918 га
- **Правообладатель земельного участка:** Фонд «РЖС»
- **Вид права:** собственность
- **Сведения о регистрации права собственности Фонда «РЖС»:** свидетельство о государственной регистрации права собственности от 04.05.2010 52АГ № 454520.

Земельный участок № 2

- **Кадастровый номер:** 52:18:0080161:275
- **Категория земель:** земли населенных пунктов
- **Вид разрешенного использования:** для строительства многоэтажных жилых домов
- **Площадь земельного участка:** 2,0025 га
- **Правообладатель земельного участка:** Фонд «РЖС»
- **Вид права:** собственность
- **Сведения о регистрации права собственности Фонда «РЖС»:** свидетельство о государственной регистрации права собственности от 04.05.2010 52АГ № 454172.

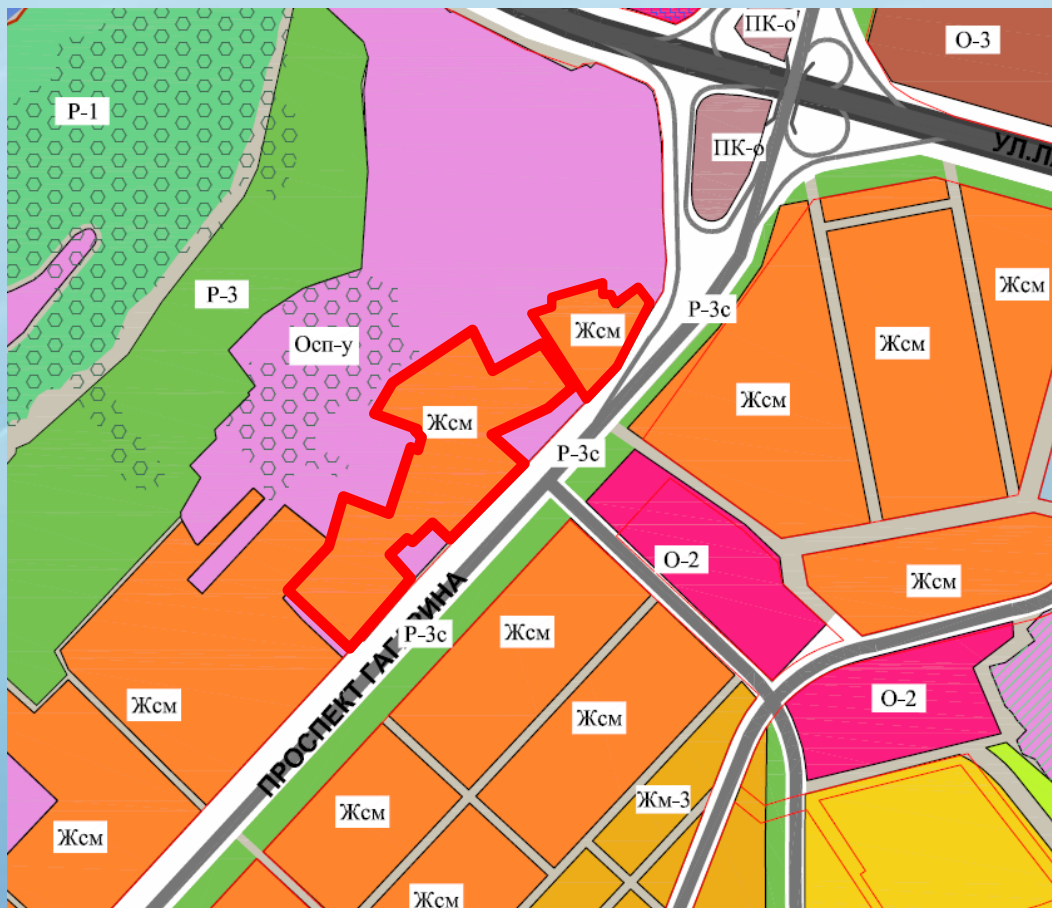
Окружение земельных участков

Схема расположения ЗУ на спутниковой карте является ориентировочной

- На север от участка, вдоль р.Оки расположен городской парк «Швейцария»
- На северо-востоке – промышленная зона, состоящая из заводов «Салют» (навигационные системы), «Термаль» (водонагревательные приборы), «им. Фрунзе» (приборостроение), «НИТЕЛ» (радиоэлектроника), НИИ «Радиотехники», НИИПИ «Кварц» (измерительная аппаратура)
- На востоке находится жилой район многоэтажной застройки, включающий в т.ч. кинотеатр «Импульс», городскую поликлинику №1, детскую поликлинику №49
- На западе от участка – прибрежная зона р. Оки, на юго-западе – гор.больница №29.
- На юге – жилой район многоэтажной застройки, включающий в т.ч. детский сад №435, среднюю школу №45, торговый центр «Гагаринский», также к югу от участка расположен комплекс зданий НИИ «Измерительных систем им Ю.Е. Седакова».
- На северо-западе от участка на расстоянии около 3 км, (через Мызинский мост) на противоположной стороне р. Оки расположены производственные здания Горьковского автомобильного завода.



Документы территориального планирования



Условные обозначения:

- Жсм** - зоны смешанной функционально - «жилая - общественная многоквартирная» жилой застройки
- Осп-у** - зоны учебно-образовательных учреждений
- ПК-о** - зона коммунально-обслуживающих объектов, предусматривающих небольшие посетительские потоки
- Р-3с** - зона скверов, бульваров
- Р-3** - зона природных территорий с высокими рекреационными нагрузками
- О-2** - зоны многофункциональной общественной застройки местного значения – городских районов и планировочных частей – округов, секторов
- - границы рассматриваемых земельных участков

Обеспечение инженерной инфраструктурой

Рассматриваемый земельный участок находится в зоне обслуживания:

- ООО «Специнвестпроект» – электрические сети;
- ООО «Нижегородский водоканал» – сети водоснабжения и водоотведения;
- ОАО «Теплоэнерго» - сети теплоснабжения.

Плата за подключение (присоединение)

- Плата на технологическое подключение к сетям электроснабжения ООО «Специнвестпроект» утверждена решением Региональной службы по тарифам Нижегородской области от 26.03.2008 г. №5/1, установлена в размере : 27 819,62 руб./кВт
- Плата за подключение к тепловым сетям ОАО «Теплоэнерго» утверждена Постановлением администрации города Нижнего Новгорода от 15.05.2008 г. № 2159, установлена в размере: 5 300 тыс.руб. за 1 Гкал/ч.
- Плата за подключение к сетям водоснабжения и водоотведения утверждена Постановлением администрации города Нижнего Новгорода от 22.04.2009 г. №1604, установлена в размере:
 - водоснабжение - 134 555 руб. за 1 куб. метр в час ;
 - водоотведение - 134 555 руб. за 1 куб. метр в час.

Рекомендации по подключению

Электроснабжение:

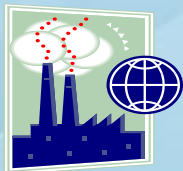


Строительство двухцепной кабельной линии 6-10 кВ от РП-97 2300 м.

Укрупненная стоимость, с учетом платы за техническое присоединение составляет:

95 073 тыс.руб.

Теплоснабжение:



Прокладка сетей теплоснабжения и горячего водоснабжения в двухтрубном исполнении 1000 м.

Укрупненная стоимость, с учетом платы за подключение составляет:

72 542 тыс. руб.

Водоснабжение и водоотведение:

Система водоснабжения обеспечивается от существующего водопровода.

Строительство сетей к застройке составляет :

- водопровод – 200м.;

- канализация – 200 м.

Укрупненная стоимость, с учетом платы за подключение составляет:

18 377 тыс.руб.

Ориентировочная стоимость затрат на инженерную инфраструктуру - 185 992 тыс. руб.

Описание земельных участков и расположенных на них объектов недвижимого имущества

Участок №1

Границы земельного участка не закреплены межевыми знаками. Границы земельного участка указаны в кадастровом паспорте от 22.04.2010 № К-В(ГКУ)/10-182972.

Правообладатель земельного участка: Фонд «РЖС» (свидетельство о государственной регистрации права от 04.05.2010 52АГ № 454520).

На территории земельного участка находятся следующие объекты: объект незавершенного строительства здание, назначение которого не установлено, железобетонные столбчатые фундаменты теплицы в количестве 36 штук, металлическое ограждение участка теплицы и прилегающей к нему территории, резервуар воды для пожарных нужд (неиспользуемый).

По территории земельного участка с юга на север проходит действующий водопровод, обслуживающий жилую частную застройку, расположенную на проспекте Гагарина. В границах участка проходят тепловая сеть наружной прокладки и воздушная линия электропередачи.



Фотофиксация земельного участка и объектов недвижимого имущества, расположенного на земельном участке № 1



Описание земельных участков и расположенных на них объектов недвижимого имущества

Участок №2

Границы земельного участка указаны в кадастровом паспорте от 22.04.2010 № К-В(ГКУ)/10-182986

Правообладатель земельного участка: Фонд «РЖС» (свидетельство о государственной регистрации права от 04.05.2010 52АГ № 454172); ограничения (обременения) права не зарегистрированы.

Часть земельного участка, примыкающая к границам проспекта Гагарина, имеет ограждение (ограждение территории ФГОУ ВПО НГСХА).

В южной части участка, в районе примыкания его границы к красным линиям проспекта Гагарина ведутся работы по прокладке газопровода, организован строительный городок с выставленным ограждением территории.

В связи с наличием проекта прохождения трассы газопровода высокого давления через земельный участок Фондом «РЖС» подготовлен проект соглашения с ОАО «Нижегородоблгаз» об установлении частного сервитута земельного участка.



ОСНОВНЫЕ ТРЕБОВАНИЯ к параметрам и характеристикам планируемого развития территории земельного участка и минимальному объему осуществления жилищного строительства в соответствии с разрешенным использованием земельного участка, при подготовке документации по планировке территории

Основные требования к параметрам и характеристикам планируемого развития территории земельного участка при подготовке документации по планировке территории, минимальному объему осуществления жилищного строительства в соответствии с разрешенным использованием земельного участка, требования к используемым строительным материалам и строительным технологиям в части их энергоэффективности и экологичности при осуществлении архитектурно-строительного проектирования, жилищного строительства.

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

- Размещение жилья различных категорий комфортности (включая жилье экономического класса, доля которого должна составить не менее 80% общей площади жилья в застройке), при этом параметры жилья экономического класса должны удовлетворять следующим условиям:
- Площади квартир в многоквартирных домах по числу комнат и их площади (по нижнему и верхнему пределу площади, без учета площади балконов, террас, веранд, лоджий, холодных кладовых и тамбуров), соответствуют данным таблицы 1.

Таблица 1

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

ОСНОВНЫЕ ТРЕБОВАНИЯ к параметрам и характеристикам планируемого развития территории земельного участка и минимальному объему осуществления жилищного строительства в соответствии с разрешенным использованием земельного участка, при подготовке документации по планировке территории

- Площади жилых помещений квартир в многоквартирных домах – не менее:
 - жилой комнаты в однокомнатной квартире – 14 кв.м;
 - общей жилой комнаты в квартирах с числом комнат две и более -16 кв.м;
 - спальни – 8 кв.м (10 кв.м – на двух человек);
 - кухни – 6 кв.м;
 - кухни (кухни-ниши) в однокомнатных квартирах – 5 кв.м.Выполнение внутренней отделки и установление инженерного оборудования во всех жилых помещениях.
- Обеспечение жилых домов индивидуальными или коллективными приборами регулирования и учета потребления коммунальных ресурсов.
- Размещение объектов общеобразовательного назначения (школа, детское дошкольное учреждение), а также учреждений и предприятий обслуживания, в соответствии с нормами обеспеченности объектами обслуживания населения, установленными СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».
- Требуемое количество машино-мест для организованного хранения легкового автотранспорта в соответствии с требованиями, установленными ТСН 31-309-98 (ТСН 31-306-97 Нижегородской области) «Автостоянки. Нормы проектирования» и СНиП 21-02-99 «Стоянки автомобилей».
- Использование энергосберегающих и экологически чистых технологий строительства и строительных материалов.
- Расчетный комплексный показатель удельного расхода тепловой энергии на отопление и вентиляцию здания, приведенный в энергетическом паспорте здания, не должен превышать нормативно установленного показателя по СНиП 23-02-2003 «Тепловая защита зданий».
- Применение в строительстве полимерных и синтетических строительных материалов, сырья и материалов, в которых гигиеническими нормативами регламентируется содержание радиоактивных веществ, требует получения положительного санитарно-эпидемиологического заключения в порядке, предусмотренном приказом Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека от 19 июля 2007 г. № 224 «О санитарно-эпидемиологических экспертизах, обследованиях, исследованиях, испытаниях и токсикологических, гигиенических и иных видах оценок» (зарегистрирован Министерством юстиции Российской Федерации 20 июля 2007 г., регистрационный № 9866) в редакции приказ от 30 апреля 2009 г. № 359 (зарегистрирован Министерством юстиции Российской Федерации 9 июня 2009г., регистрационный № 14054).

Предоставление обязательств по приобретению жилых помещений

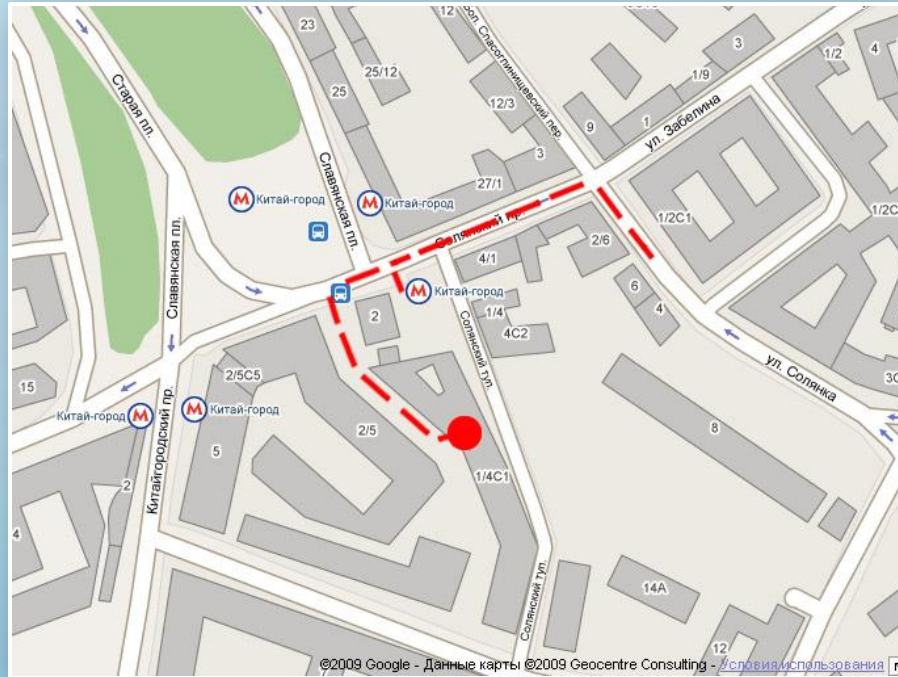


Предоставление обязательств по приобретению жилых помещений

1. Фонд «РЖС» предоставляет на аукционах земельные участки для реализации проектов строительства жилья экономического класса.
2. Банки анализируют застройщика и его проект и принимают решение о проектном финансировании жилищного строительства в случае соответствия финансово-экономического состояния застройщика и технико-экономических показателей проекта установленным требованиям. АИЖК подписывает соглашение о фондировании с банком, участвующим в реализации проекта, и определяет объемы фондирования проекта с учетом объема обязательств по приобретению жилых помещений Фонда «РЖС» и лимитов на конкретный банк.
3. Фонд «РЖС» предоставляет обязательства по приобретению жилых помещений (в том числе за счет кредита) на покупку согласованного объема (не более 25% для проектов строительства многоэтажных жилых помещений и не более 35% для проектов строительства малоэтажных жилых помещений от общего объема жилых помещений по проекту) в соответствии с установленными критериями (цена Минрегиона России уменьшенная на 15%, соответствие жилых помещений утвержденным Минрегионом России стандартам жилья экономического класса).
4. АИЖК заключает с банком договора, обеспечивающих фондирование проекта строительства: договоры целевых займов и договоры купли-продажи закладных по проекту с отсрочкой поставки. Условия целевых займов приближены к условиям получения кредитов в ЦБ РФ и должны быть обеспечены залогом.
5. Банк кредитует застройщика в соответствии с проектом строительства, граждан – участников долевого строительства. Строительные риски принимаются и контролируются банком.
6. Застройщик реализует жилые помещения гражданам, в том числе на этапе строительства по договорам долевого участия. Банк предоставляет кредиты гражданам на участие в долевом строительстве и покупку жилых помещений.
7. По завершении строительства в случае исполнения обязательств по приобретению жилых помещений Фондом «РЖС» банк, с которым Фонд «РЖС» заключил договор об открытии кредитной линии, предоставляет Фонду «РЖС» кредиты на покупку жилых помещений с учетом обязательств АИЖК рефинансировать их.
8. АИЖК рефинансирует ипотечные кредиты, выданные гражданам и Фонду «РЖС».
9. Фонд «РЖС» погашает ипотечные кредиты, рефинансированные АИЖК, за счет реализации жилых помещений гражданам, в том числе получающим социальные выплаты из федерального бюджета.

Условия проведения аукциона

- Начальная цена права на заключение договора аренды составляет **7 710 000 (семь миллионов семьсот десять тысяч)** рублей, в том числе НДС 18%.
- Величина повышения начальной цены («шаг аукциона»): **100 000 (сто тысяч)** рублей.
- Арендная плата за земельные участки устанавливается в размере **626 (шестьсот двадцать шесть) рублей 70 копеек**, в том числе НДС 18% за 1 кв. м площади земельных участков в год и не подлежит изменению в течение срока аренды. Порядок оплаты арендной платы определяется договором аренды.
- Цена выкупа за 1 кв. м общей площади земельного участка, предназначенного для жилищного и иного строительства, образованного из земельных участков, в результате их раздела, определяется в следующем порядке: величина стоимости выкупа такого участка, рассчитанная в соответствии с Постановлением Нижегородской городской Думы от 28 октября 2005 г. № 76 «О земельном налоге», составляющая **187 (сто восемьдесят семь) рублей 71 копейка**, НДС не облагается, за 1 кв. м общей площади земельного участка и увеличенная на величину арендной платы за 1 кв. м земельного участка, подлежащей выплате в течение срока аренды такого участка, в том числе НДС – 18%, за вычетом арендной платы, оплаченной по договору аренды.
- Срок договора аренды: **3 (три) года 3 месяца**.
- Дата начала приема заявок – **24 мая 2010 г.**
- Дата окончания приема заявок – **23 июня 2010 г.**
- Дата подведения итогов аукциона – **25 июня 2010 г.**
- Публикация извещения о проведении аукциона осуществлена **24 мая 2010 г.** в следующих изданиях: «Российская газета», «Нижегородская правда» на официальном сайте Федерального фонда содействия развитию жилищного строительства (www.fondrgs.ru).



Прием заявок по адресу:

г. Москва, Славянская площадь, д.4, строение 1, подъезд № 4, каб. 105

Департамент продаж

(495) 685-94-40, доб. 326, 327

E-mail: torgi@fondrgs.ru WWW.FONDRGS.RU

При разработке презентации использовались картографические материалы с сайтов:

<http://maps.yandex.ru/>; <http://maps.google.ru/>, а также материалы Роскартография; ФГУП Уралаэрогеодезия; ЗАО Резидент; ООО ИТЦ Сканэкс