



**ПРОТОКОЛ № А581-15/2018/1**  
**рассмотрения заявок на участие в аукционе**  
**на право заключения договора аренды**  
**находящегося в федеральной собственности земельного участка**  
**для комплексного освоения территории, в рамках которого**  
**предусматривается в том числе жилищное и иное строительство**

г. Москва

21 марта 2018 г.

**Организатор аукциона:** Акционерное общество «ДОМ.РФ» (далее – АО «ДОМ.РФ»).

**Предмет аукциона:** находящийся в федеральной собственности земельный участок площадью 264 937 кв. метров (кадастровый номер 66:41:0313006:1), расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Институтская, в 1,5 км на юг от автомобильной развязки по ул. С. Дерябиной, для комплексного освоения территории, в рамках которого предусматривается в том числе жилищное и иное строительство (далее – Участок).

Организация аукциона осуществляется в соответствии с решением Правительственной комиссии по развитию жилищного строительства и оценке эффективности использования земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации (протоколы от 28.02.2014 № 1 и от 21.10.2016 № 6), в соответствии с которым Участок передан АО «АИЖК» (в соответствии с распоряжением Росимущества от 02.03.2018 № 97-р – АО «ДОМ.РФ») для совершения юридических и иных действий, в том числе сделок, в качестве агента Российской Федерации в соответствии с частью 1 статьи 12.2 с Федерального закона № 161-ФЗ в целях, предусмотренных Федеральным законом № 161-ФЗ.

**Характеристика Участка:**

Адрес (местоположение): Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Институтская, в 1,5 км на юг от автомобильной развязки по ул. С. Дерябиной.

Кадастровый номер: 66:41:0313006:1.

Категория земель: земли населенных пунктов.

Вид разрешенного использования: для строительства комплекса зданий.

Площадь Участка: 264 937 кв. метров.

Сведения о государственной регистрации права собственности Российской Федерации: запись в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН) от 26.01.2012 № 66:66:01/909/2011-003.

Существующие ограничения (обременения) права: Участок передан АО «АИЖК» (в соответствии с распоряжением Росимущества от 02.03.2018 № 97-р – АО «ДОМ.РФ»)

для совершения юридических и иных действий, в том числе сделок, в качестве агента Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом от 24.07.2018 № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства» (далее – Федеральный закон № 161-ФЗ) (запись в ЕГРН от 14.12.2016 № 66:66/001-66/001/349/2016-2015/1).

На земельном участке расположен объект недвижимого имущества (объект незавершенного строительства с кадастровым номером 66:41:0404012:144), подлежащий сносу за счет средств АО «АИЖК» (в соответствии с распоряжением Росимущества от 02.03.2018 № 97-р – АО «ДОМ.РФ»).

Сведения о земельном участке, зарегистрированных правах, включая обременения, содержатся в выписке из ЕГРН от 01.11.2017 № 99/2017/33421637, выданной ФГИС ЕГРН.

**Схема территориального планирования Свердловской области (далее – СТП)<sup>1</sup>.** Материалы СТП не содержат сведения об отнесении планируемых к размещению объектов капитального строительства (далее – ОКС) к объектам регионального или местного значения.

**Генеральный план городского округа – муниципального образования «Город Екатеринбург» (далее – ГП)<sup>2</sup>.**

Планируемое развитие территории:

- участок расположен в границах следующих функциональных зонах: зоне многоэтажной и среднеэтажной застройки, рекреационной зоне озелененных территорий интенсивного общественного использования, в том числе лесные парки и зоне общественной и жилой застройки, застройки производственных территорий с повышенными архитектурно-художественными требованиями.

Информация о наличии градостроительных и планировочных ограничений и особых условиях использования территории относительно территории земельных участков в свободном доступе отсутствует.

Информация о планируемом размещении ОКС федерального, регионального и/или местного значения в кадастровых границах земельного участка с кадастровым номером 66:41:0313006:1 в материалах ГП отсутствует.

**Правила землепользования и застройки городского округа – муниципального образования «Город Екатеринбург» (далее – ПЗЗ)<sup>3</sup>.**

Градостроительное зонирование:

- участок расположен в следующих территориальных зонах: зона объектов среднего и высшего профессионального образования и научных комплексов (ЦС-2) – большая часть участка, зона объектов здравоохранения (ЦС-1) и зона многоэтажной жилой застройки (Ж-5) – незначительные части участка.

Для зоны ЦС-2 установлены следующие виды разрешенного использования:

- основные – здравоохранение, среднее и высшее профессиональное образование, обеспечение научной деятельности, историко-культурная деятельность, земельные участки (территории) общего пользования;

<sup>1</sup> Утверждена постановлением Правительства Свердловской области от 31.08.2009 № 1000-ПП «Об утверждении схемы территориального планирования Свердловской области».

<sup>2</sup> Утвержден решением Екатеринбургской городской Думы третьего созыва шестидесятое заседание (внеочередное) от 06.07.2004 № 60/1 «Об утверждении генерального плана развития городского округа – муниципального образования «Город Екатеринбург» на период до 2025 года» (в ред. от 24.11.2015 № 52/42).

<sup>3</sup> Утверждены приказом Министерства строительства и развития инфраструктуры Свердловской области от 29.06.2017 № 704-П «Об утверждении правил землепользования и застройки городского округа – муниципального образования «Город Екатеринбург».



- вспомогательные – жилая застройка (специализированный жилищный фонд), коммунальное обслуживание, обслуживание автотранспорта (парковки), спорт, обеспечение внутреннего правопорядка;
- условно разрешенные – жилая застройка (специализированный жилищный фонд), бытовое обслуживание, религиозное использование, магазины, общественное питание, гостиничное обслуживание, развлечения, связь.

Планируемые параметры развития территории:

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- максимальный коэффициент строительного использования земельного участка – 2,4;
- максимальный процент застройки подземного пространства – 100%;
- предельная этажность объектов гостиничного обслуживания – 5 этажей;
- предельная максимальная общая площадь объектов гостиничного обслуживания – 5000 кв. м.

Информация о наличии градостроительных и планировочных ограничений и особых условиях использования территории относительно территории земельного участка в свободном доступе отсутствует.

**Проект планировки и межевания территории 7-го квартала района «Академический» (далее – ППИМТ)<sup>4</sup>.**

- в границах участка расположены проектируемые красные линии;
- на большей части территории участка предусмотрено размещение общественных зданий и объектов.

К градостроительным и планировочным ограничениям и особым условиям использования территории, устанавливаемым в соответствии с требованием законодательства РФ и выявленным на основании анализа графических материалов документов территориального планирования, градостроительного зонирования, документации по планировке территории, территории земельных участков и их градостроительного окружения, относится:

- расположение участка в пределах нормативной приаэродромной территории Международного аэропорта Екатеринбурга, устанавливаемой в соответствии с пунктом 58 Федеральных правил использования воздушного пространства РФ, и связанная с этим необходимость соблюдения особых условий использования территории в соответствии с требованиями статьи 46 Воздушного кодекса РФ.

**Условия аукциона:**

Начальный размер первого арендного платежа составляет 88 775 000 (восемьдесят восемь миллионов семьсот семьдесят пять тысяч) рублей, НДС не облагается на основании подпункта 17 пункта 2 статьи 149 Налогового кодекса Российской Федерации.

Величина повышения начального размера первого арендного платежа («шаг аукциона»): 1 000 000 (один миллион) рублей.

В соответствии с частью 3 статьи 16.1 Федерального закона № 161-ФЗ АО «АИЖК» (в соответствии с распоряжением Росимущества от 02.03.2018 № 97-р – АО «ДОМ.РФ»)

<sup>4</sup> Утвержден постановлением главы Администрации города Екатеринбурга от 05.11.2013 № 3762.

обязуется в течение 1 (одного) года с момента полной оплаты первого арендного платежа за земельный участок обеспечить выполнение работ по сносу объекта недвижимого имущества с кадастровым номером 66:41:0404012:144, расположенного на земельном участке, за счет средств АО «АИЖК» (в соответствии с распоряжением Росимущества от 02.03.2018 № 97-р – АО «ДОМ.РФ»).

Арендная плата за Участок устанавливается из расчета 181, 87 (сто восемьдесят один) рубль 87 копеек за 1 кв. метр площади Участка в год, что составляет 48 184 092,19 (сорок восемь миллионов сто восемьдесят четыре тысячи девятьсот два) рубля 19 копеек в год, НДС не облагается, и не подлежит изменению в течение всего срока аренды.

Цена выкупа земельных участков, предназначенных для жилищного и иного строительства, образованных из Участка в результате его раздела, определяется в следующем порядке: величина стоимости выкупа таких земельных участков, составляющая 1 340 (одна тысяча триста сорок) рублей 32 копейки, НДС не облагается, за 1 кв. м общей площади земельных участков, увеличивается на величину арендной платы за 1 кв. м земельных участков, подлежащей выплате в течение срока аренды таких участков, НДС не облагается, за вычетом арендной платы, оплаченной по договору аренды.

Срок аренды Участка: 9 (девять) лет со дня подписания акта приема-передачи Участка.

Ограничения осуществления хозяйственной, предпринимательской и иной деятельности, владения, пользования и распоряжения Участком, иные ограничения, связанные с особым правовым режимом Участка, устанавливаются законодательством Российской Федерации. Соблюдение установленных ограничений возлагается на победителя аукциона.

Арендатор Участка без проведения аукциона приобретает в собственность или в аренду земельные участки, образованные из Участка, переданного арендатору для комплексного освоения территории, в рамках которого предусматривается в том числе жилищное и иное строительство, за исключением случаев, указанных в договоре аренды.

Форма подачи предложений о цене – открытая.

Извещение о проведении аукциона опубликовано в «Российской газете» от 12.01.2018 № 5 (7468), с изменениями, опубликованными в «Российской газете» от 22.02.2018 № 39 (7502) и размещено на официальном сайте АО «ДОМ.РФ» (дом.рф) в информационно-телекоммуникационной сети Интернет.

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

**Баширова Диляра Маратовна** – председатель Комиссии, директор подразделения «Закупки и проведение аукционов», с правом голосования;

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

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



**Филатов Александр Анатольевич** – член Комиссии, руководитель подразделения «Экономическая безопасность», с правом голосования;

**Айрапетян Сусанна Ашотовна** – член Комиссии, руководитель подразделения «Расчеты и отчетность» подразделения «Бухгалтерский учет и налогообложение», с правом голосования.

**Шурдукова Владислава Владимировна** – член Комиссии, руководитель оценки имущества подразделения «Инвестиционная оценка» подразделения «Финансы», с правом голосования.

**Ишутина Ирина Сергеевна** – секретарь Комиссии, главный специалист подразделения «Закупки и проведение аукционов», без права голосования.

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

Начало рассмотрения заявок на участие в аукционе 10 часов 30 минут 21 марта 2018 г. по адресу: г. Москва, ул. Воздвиженка, д. 10, торгово-офисный комплекс «Воздвиженка Центр».

Председатель Комиссии довел до сведения членов Комиссии, что по состоянию на 17 часов 00 минут 19 марта 2018 г. поступила 1 (одна) заявка на участие в аукционе (далее – заявки) от следующего претендента:

1. Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Краснолесье» (далее – ООО Специализированный застройщик «Краснолесье») адрес (место нахождения): 6520026, Свердловская область, г. Екатеринбург, улица Белинского, д. 39, офис 504, ОГРН 1176658110309, ИНН 6685142565, КПП 668501001, дата регистрации юридического лица: 23.11.2017.

Заявка за № А581-15/2018-1042 принята в 12 часов 11 минут 19 марта 2018 года.

Отозванных заявок – нет.

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

Заявки на участие в аукционе и прилагаемые к ним документы хранятся в деле аукциона, регистрационный номер торгов А581-15/2018.

Задаток для участия в аукционе в размере 44 387 500 (сорок четыре миллиона триста восемьдесят семь тысяч пятьсот) рублей должен был поступить на счет АО «ДОМ.РФ» в соответствии с извещением о проведении аукциона не позднее 00 часов 01 минуты по московскому времени 21 марта 2018 года.

Комиссией установлен факт поступления задатков от следующих претендентов:

№ п/п	Наименование	Номер и дата платежного поручения	Сумма внесенного задатка, руб.	Дата поступления задатка
1	ООО Специализированный застройщик «Краснолесье»	№ 76 от 16.03.2018	44 387 500	16.03.2018

Комиссия рассмотрела представленные претендентом заявку и документы, указанные в извещении о проведении аукциона, и по результатам их рассмотрения приняла следующие решения:

1. На основании пункта 6.1.3 статьи 6.1 Раздела I документации об аукционе единственная заявка и подавший ее заявитель Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Краснолесье» признаны соответствующими всем требованиям и указанным в извещении условиям аукциона.
2. На основании пункта 2 статьи 8.1 Раздела I документации об аукционе аукцион признан несостоявшимся в связи с тем, что по окончании срока подачи заявок подана только одна заявка.

Аукцион признан несостоявшимся и единственная заявка и заявитель, подавший указанную заявку, признаны соответствующими всем требованиям и указанным в извещении условиям аукциона, организатор аукциона в десятидневный срок с даты составления протокола рассмотрения заявок направляет заявителю, который и единственная заявка которого соответствуют всем требованиям и указанным в извещении условиям аукциона, 3 (три) экземпляра подписанного со своей стороны проекта договора аренды, 2 (два) экземпляра подписанного со своей стороны проекта договора о комплексном освоении территории и 3 (три) экземпляра проекта акта приема-передачи Участка. При этом указанные договоры заключаются с заявителем, который и единственная заявка которого соответствуют всем требованиям и указанным в извещении условиям аукциона, по начальной цене предмета аукциона.

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

Сведения о заявителе, который и единственная заявка которого соответствуют всем требованиям и указанным в извещении условиям аукциона, который уклонился от заключения договора аренды и договора о комплексном освоении территории, включаются в реестр недобросовестных участников аукциона, предусмотренный пунктом 27 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации, а задаток, внесенные этим лицом, не возвращаются.



**ИТОГИ ГОЛОСОВАНИЯ:**

1. \_\_\_\_\_ —  Д.М. Баширова  
(за/против) (подпись)
2. \_\_\_\_\_ —  Н.Н. Романюк  
(за/против) (подпись)
3. \_\_\_\_\_ —  А.П. Назаров  
(за/против) (подпись)
4. \_\_\_\_\_ —  А.А. Филатов  
(за/против) (подпись)
5. \_\_\_\_\_ —  С.А. Айрапетян  
(за/против) (подпись)
6. \_\_\_\_\_ —  В.В. Шурдукова  
(за/против) (подпись)

Решение принято: «за» - 6 (шесть) голоса (-ов)  
«против» - 0 (ноль) голоса (-ов)

Комиссия закончила рассмотрение заявок в 10 часов 50 минут 21 марта 2018 г.

Председатель Комиссии  Д.М. Баширова

Секретарь Комиссии  И.С. Ишутина