ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ФОНД СОДЕЙСТВИЯ РАЗВИТИЮ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

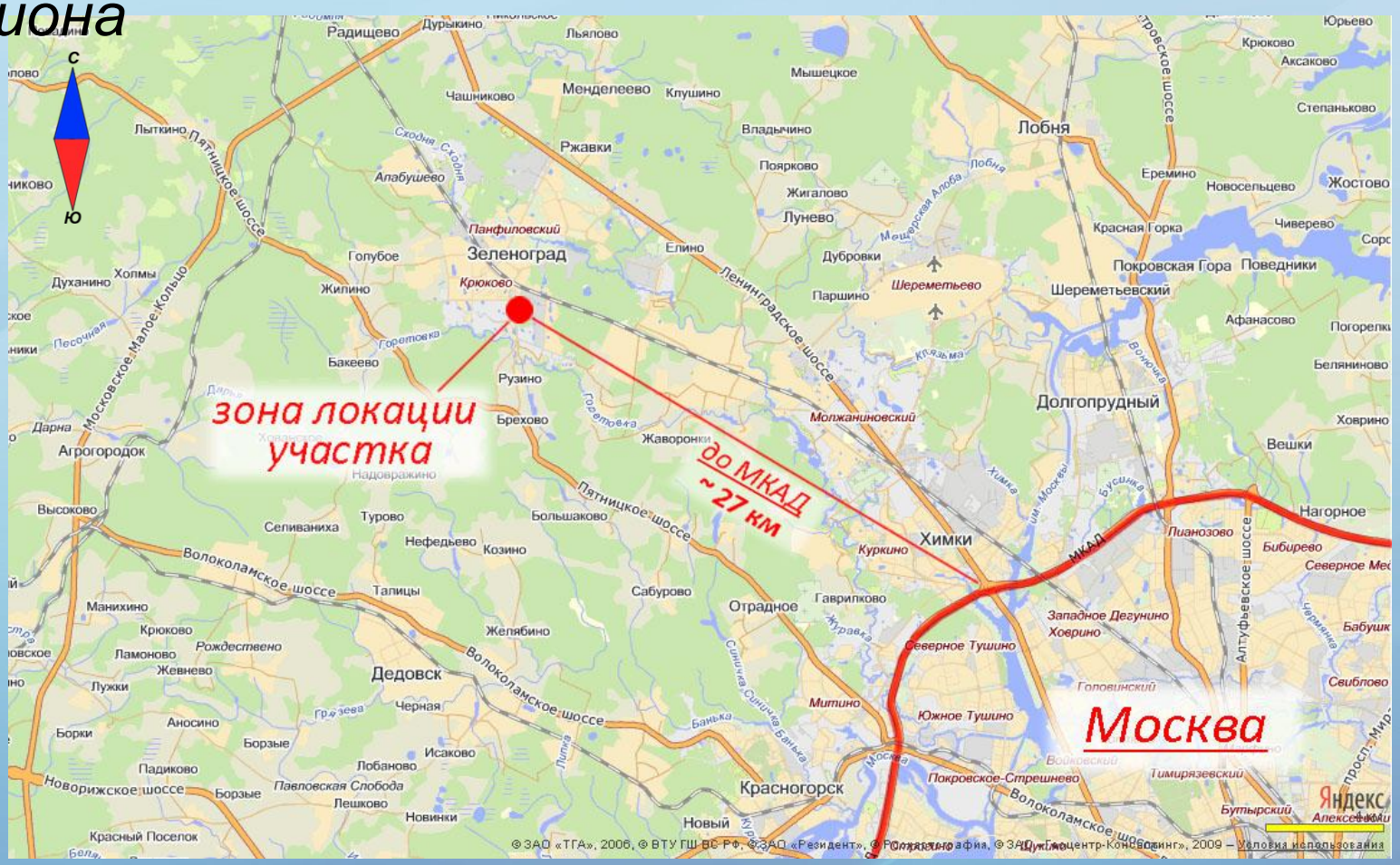
Продажа права на заключение договора аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства

г. Москва, г. Зеленоград, улица Радио, дом 11

Площадь земельного участка 36,38 га

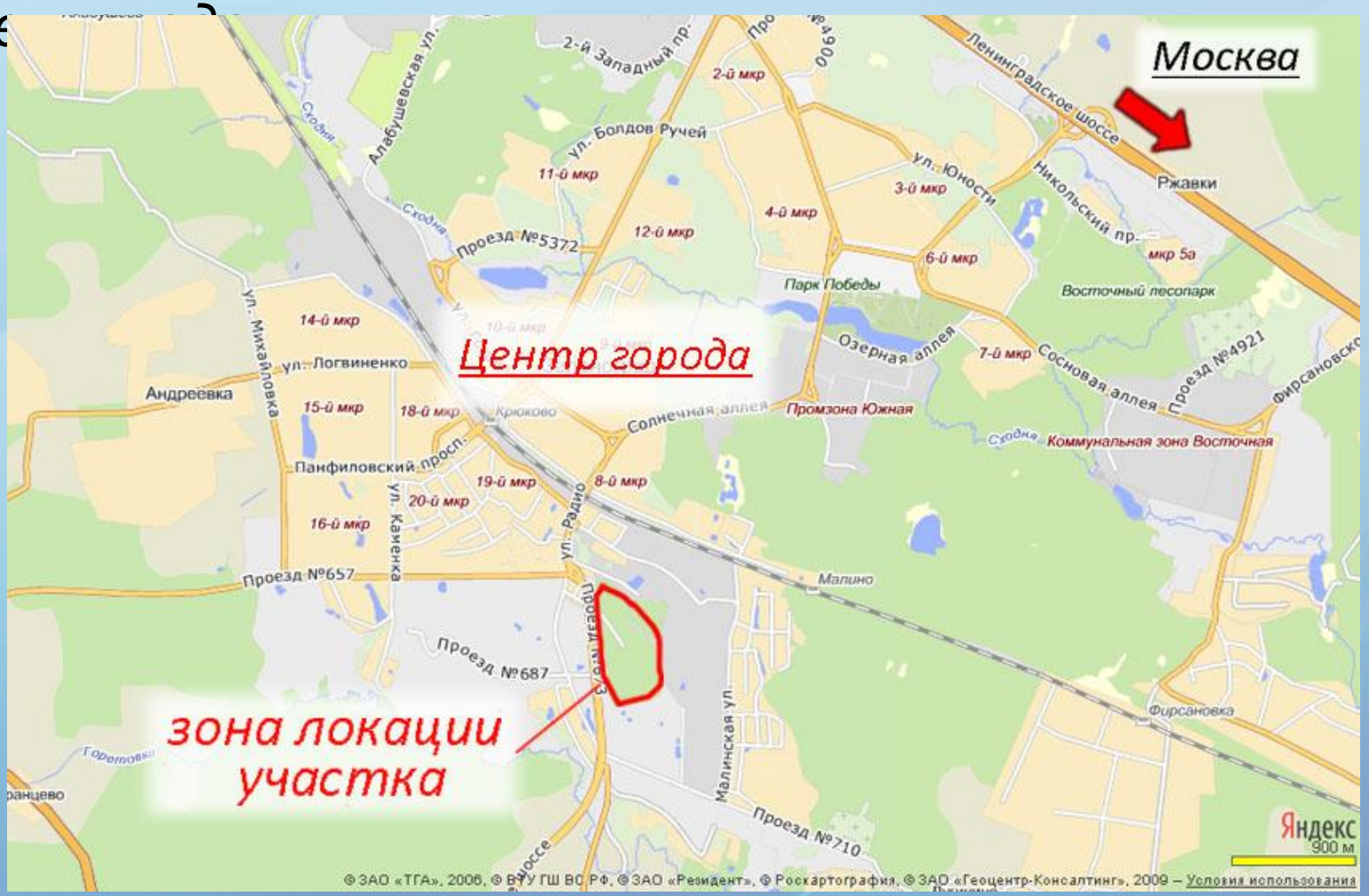
Февраль, 2010

Местоположение на карте Московского региона



Земельный участок расположен к северо-западу от Москвы, в 27 км по Ленинградскому шоссе от МКАД.

Местоположение на карте г. Зеле



Участок расположен в 3 км. на юг от центральной части г. Зеленоград.

Описание земельного участка

Местоположение: *г. Москва, г. Зеленоград, улица Радио, дом 11*

Площадь: *363 771 кв. м. (36,38 га)*

Кадастровый номер: *77:10:0007001:45*

Категория земель: *земли населенных пунктов*

Вид разрешенного использования: *коттеджи с участками, малоэтажные таунхаусы, блокированные дома, многоквартирные, многоэтажные жилые здания, городские особняки и малоквартирные элитные жилые здания, жилые помещения в жилых комплексах с обслуживающими функциями, жилые помещения в жилых домах-комплексах с объектами малого бизнеса (земельные участки, предназначенные для размещения домов многоэтажной жилой застройки; для размещения домов индивидуальной жилой застройки; объекты розничной торговли (продовольственные, непродовольственные группы товаров), объекты общественного питания, объекты бытового обслуживания, за исключением предприятий по ремонту бытовой аппаратуры и приборов, предприятий по производству и ремонту одежды, обуви и других изделий (для размещения объектов торговли, общественного питания, бытового обслуживания; объекты обслуживания туристов, в том числе гостиницы (земельные участки, предназначенные для размещения гостиниц); объекты дошкольного воспитания, объекты начального и среднего общего образования, офисные деловые центры с несколькими функциями, коммерческие объекты, связанные с обслуживанием проживающего населения, досуговые и клубные объекты, развлекательные игровые объекты (боулинг, бильярд и т.д.), амбулаторно-клинические учреждения, крытые спортивные сооружения ограниченного посещения, крытые физкультурно-оздоровительные комплексы, специализированные парки (зоопарки, ботанические сады и т.д.) (земельные участки, предназначенные для размещения административных и офисных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии).*

Правообладатель земельного участка*: Фонд РЖС*

Вид права на земельный участок: *собственность*

Ограничения, обременения*: отсутствуют*

Наличие объектов недвижимого имущества на земельном участке: *на участке расположены 7 объектов недвижимого имущества, принадлежащих организатору аукциона на праве собственности, в отношении которых организатором аукциона будет обеспечено выполнение работ по сносу в течение 6 (шесть) месяцев со дня заключения договора аренды*

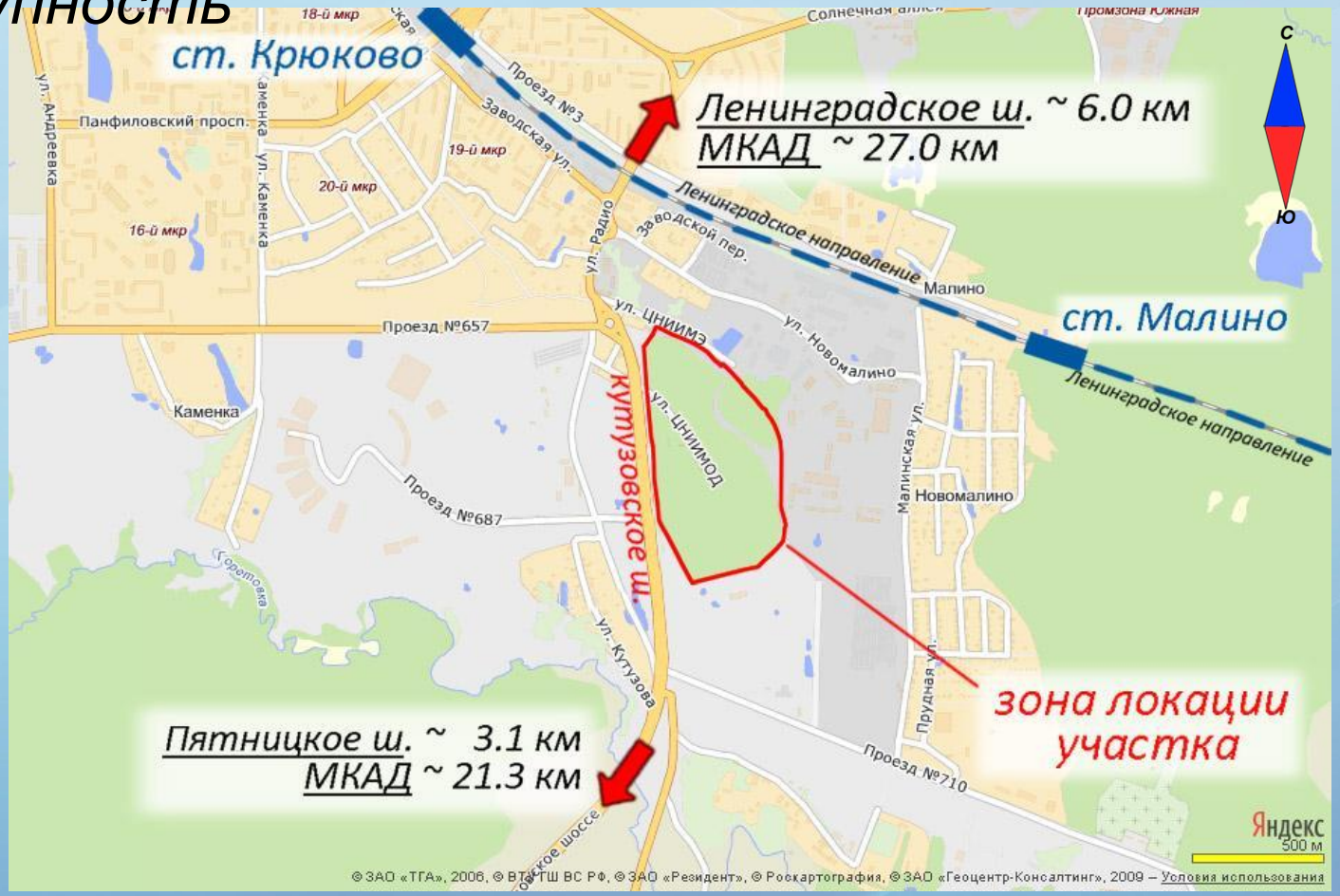
Свидетельство о государственной регистрации права собственности Фонда: *77 АМ № 068251 от 24.11.2009 г.*

Фотографии участка

Окружение земельного участка

Расположение участка является ориентировочным и не может быть использовано для установления границ земельного участка на местности

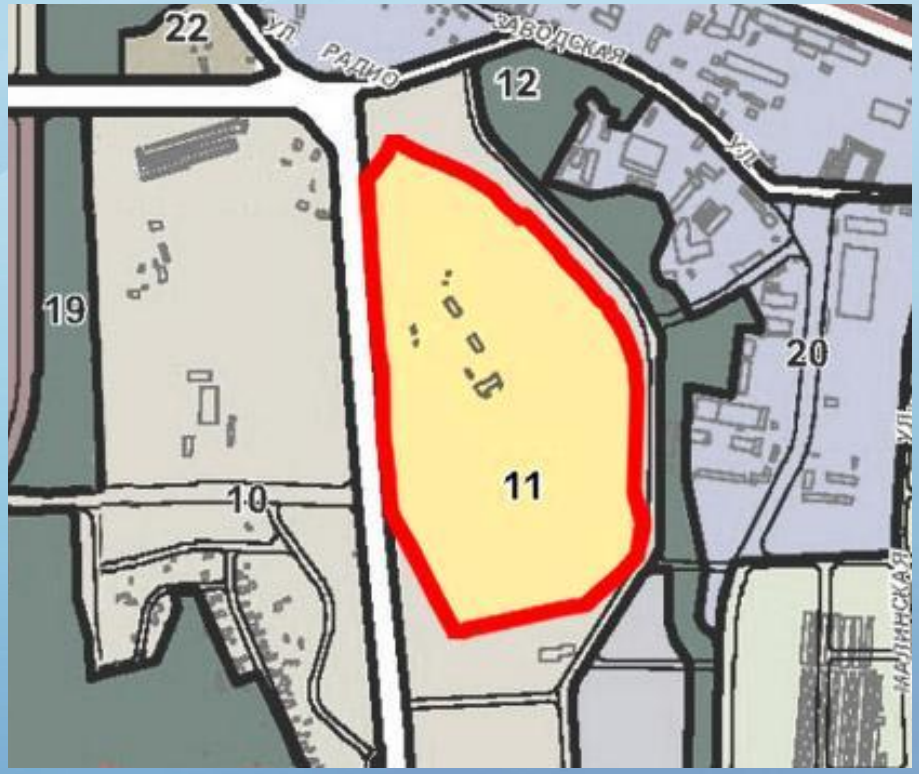
Транспортная доступность



Транспортная доступность - хорошая, обеспечена автодорогами и ж/д станциями. Расстояние от участка: до Пятницкого шоссе около 3,1 км., до Ленинградского шоссе около 6 км.

Документы территориального планирования

Фрагмент карты «Функциональные зоны» в составе Проекта актуализированного Генерального плана г. Москвы на период до 2025 г.



Условные обозначения:

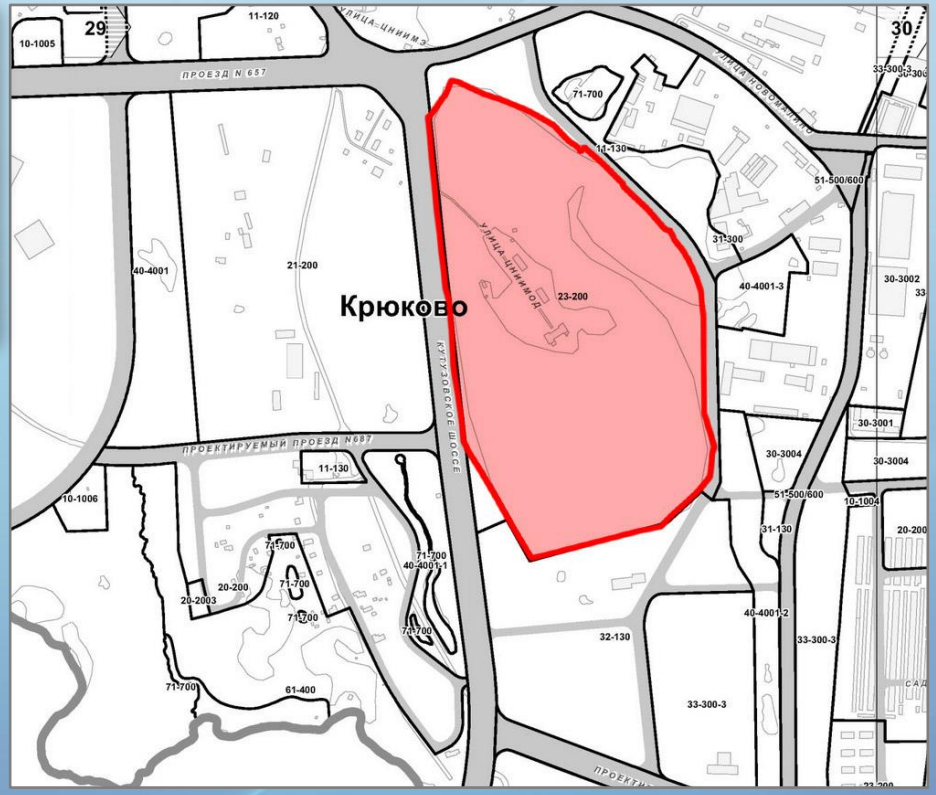
- граница земельного участка
- зоны жилых районов и микрорайонов многоквартирной жилой застройки

Документы градостроительного зонирования

Фрагмент «Карты границ территориальных зон с указанием видов территориальных зон» в составе Проекта правил землепользования и застройки города Москвы

Условные обозначения:

- границы земельного участка
- зона районов одноквартирной жилой застройки (23-200)

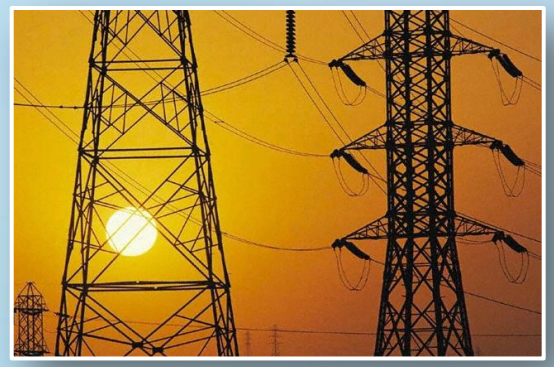


Предлагаемое использование

Варианты застройки территории :

- *Жилая застройка*
- *Общественно-деловая застройка*

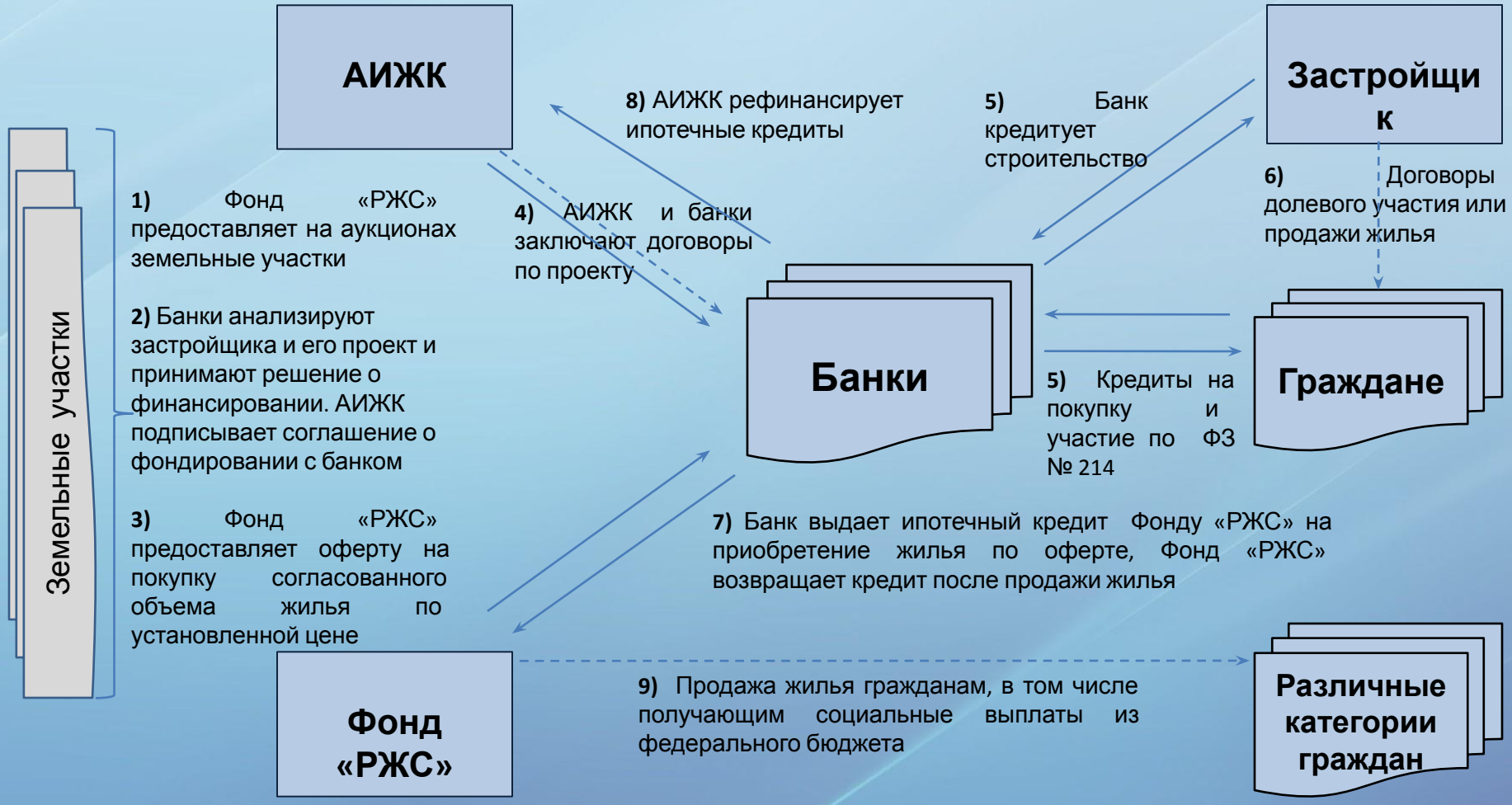
Обеспечение инженерной инфраструктурой



Рассматриваемый земельный участок находится в зоне обслуживания ОАО «МОЭСК» филиал «Московские кабельные сети» – электрические сети, ОАО «МОЭК» – сети теплоснабжения, ГУП «Мосводоканал» ПУ «Зеленоградводоканал» – сети водоснабжения/водоотведения.

- **электроснабжение:** осуществляется от сетей ОАО «МОЭСК» в счет платы за технологическое присоединение.
- **Водоснабжение / водоотведение:** для водоснабжения и водоотведения объектов капитального строительства требуется строительство водопроводной сети и канализационного коллектора протяженностью 250-350 метров (по информации ГУП «Мосводоканал» ПУ «Зеленоградводоканал»)
- **теплоснабжение:** точкой подключения к сетям теплоснабжения является тепловая камера (ТК) 26/2. Планируемый объем строительства тепловых сетей от ТК-26/2 до границы земельного участка составит порядка 400 погонных метров (по данным ОАО «МОЭК»).

Предоставление гарантии на выкуп жилья



Предоставление гарантии на выкуп жилья

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 гарантии (оферты) Фонда «РЖС» и лимитов на конкретный банк.
3. Фонд «РЖС» предоставит оферту (в том числе за счет кредита) по выкупу до 25% вводимых площадей в случае соответствия построенного жилья критериям экономического класса (устанавливаются Минрегионом России) и ценам, установленным для такого жилья.
4. АИЖК заключает с банком ряд договоров, 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 жилье гражданам, в том числе на этапе строительства по договорам долевого участия. Банк предоставляет кредиты гражданам на участие в долевом строительстве и покупку жилья.
7. По завершении строительства в случае исполнения оферты Фонда «РЖС» по приобретению квартир банк, с которым Фонд «РЖС» заключил договор об открытии кредитной линии, предоставляет Фонду «РЖС» кредиты на покупку жилья 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 жилья

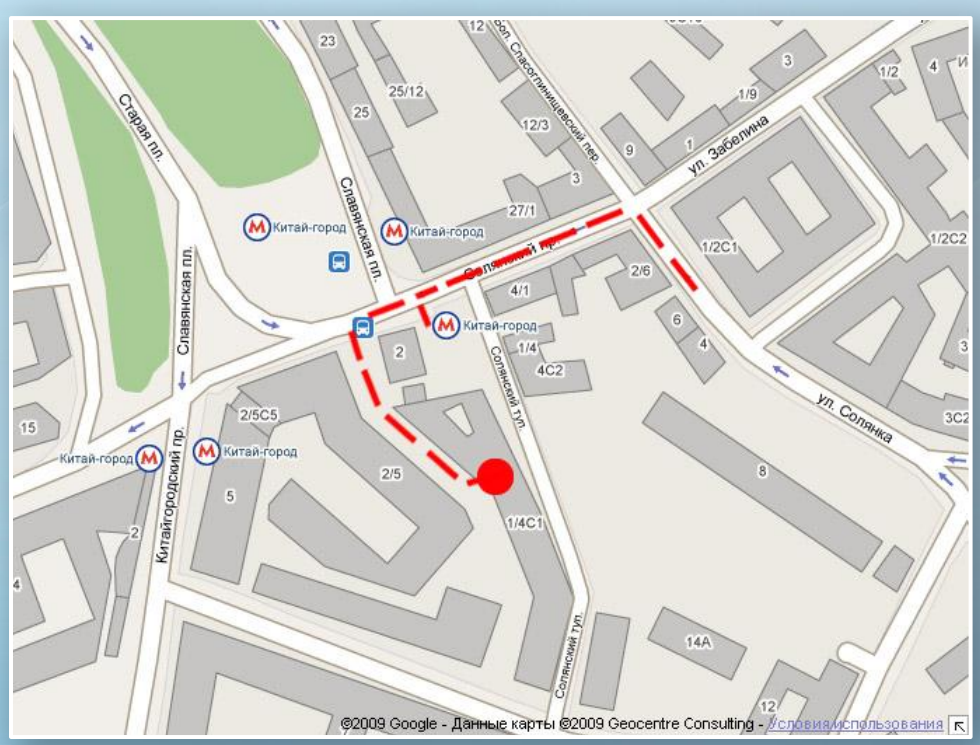
Преимущества участков

Основные преимущества участков:

- участок расположен в экологически чистом районе Зеленограда
- хорошая транспортная доступность
- ровный рельеф
- юридическая прозрачность сделки – на основании решения Правительственной комиссии по развитию жилищного строительства земельный участок и объекты недвижимого имущества переданы в собственность Фонда «РЖС» в качестве имущественного взноса РФ*

* *Распоряжения Федерального Агентства по управлению государственным имуществом: № 606-р от 22.06.2009 г.*

Контакты



Прием заявок по адресу:

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

Отдел организации и проведения торгов

(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/; http://www.2gis.ru/