

«27» февраля 2017 г.

г. Уфа

Общество с ограниченной ответственностью «СтройВертикаль», ОГРН 1050203731775, ИНН 0273054510, именуемое в дальнейшем «Продавец», в генерального директора Небслера Владимира Леонидовича, действующего на основании устава, с одной стороны, и

Некоммерческая организация Фонд развития жилищного строительства Республики Башкортостан, ОГРН 1140200002062, ИНН 0274992903, именуемая в дальнейшем «Покупатель», в лице генерального директора Невоструева Григория Сергеевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые вместе «Стороны»,

руководствуясь Соглашением о намерениях от 27.02.2017 № 17-07/23, заключили настоящий договор о нижеследующем:

## 1. Предмет Договора

1.1. Продавец обязуется передать в собственность Покупателя, а Покупатель принять и оплатить земельный участок с улучшениями, обладающий следующими уникальными характеристиками (далее - земельный участок) согласно свидетельства о государственной регистрации права от 20.12.2013г. серия 04 АД № 912034 (запись регистрации № 02-04-01/420/2013-022 от 20.12.2013г.):

- кадастровый номер 02:47:030218:513;
- адрес (описание местоположение): Республика Башкортостан, Уфимский район, Булгаковский сельсовет, с. Булгаково, квартал 15, ориентир: литер 2;
- категория земель: земли населенных пунктов;
- разрешенное использование: для комплексного освоения в целях малоэтажного жилищного строительства;
- площадь: 2415 кв. м.

1.2. Земельный участок принадлежит Продавцу на праве собственности, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от 20.12.2013г. серия 04 АД № 912034.

1.3. По Договору Покупатель согласен принять земельный участок с обременением прав третьих лиц залогом (ипотека, запись регистрации № 02-04/101-04/372/005/2016-3634/1 от 13.09.2016г.). Договор ипотеки № 32423 от «15» июля 2016г., заключен между Продавцом (далее – Залогодатель) и Башкирским отделением № 8598 ПАО Сбербанк (Залогодержатель по договору) и обеспечивает исполнение обязательств Продавца (Заемщик) по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № 30940 от «11» апреля 2014г., заключенному с Банком.

С момента приобретения Покупателем земельного участка, указанного в п. 1.1, обремененного ипотекой Банка по обязательствам Продавца, Покупатель, являясь новым залогодателем, не несет обязательства первоначального залогодателя (Продавца) по договору об ипотеке, включая и те обязательства, которые не были Продавцом (первоначальным залогодателем) надлежаще выполнены (ст.38 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости»).

1.4. Переход права собственности на земельный участок к Покупателю подлежит государственной регистрации.

1.5. Улучшения земельного участка, указанного в п. 1.1. настоящего договора, являются:

- наружные уличные дороги, уличное освещение и контейнерные площадки для мусороудаления;
- наличие, без дополнительных затрат Покупателя, возможности технологического присоединения объекта жилищного строительства к принадлежащим Продавцу объектам инженерной инфраструктуры (газ, вода, электричество, канализация) (далее – сети инженерной инфраструктуры), в точках подключения, находящихся в пределах границ земельного участка, в следующих объемах: вода/канализация – не менее 20 м3/сут, газ – не менее 65 м3/час, электроэнергия – не менее 55 кВт., включая плату за технологическое присоединение к сетям Продавца а также к объектам инженерной инфраструктуры ресурсоснабжающих организаций в соответствии с установленными тарифами;
- проектная документация на многоквартирный дом и отчет об инженерных изысканиях, заказчиком которых выступал Продавец, а также заключение соответствующей экспертизы;

## 2. Прием-передача земельного участка

2.1. Передача земельного участка от Продавца Покупателю оформляется по акту приема-передачи земельного участка. Форма акта приема-передачи земельного участка приведена в приложении №1 к Договору. С момента подписания Сторонами акта приема-передачи земельного участка такой акт становится неотъемлемой частью Договора.

Покупатель \_\_\_\_\_

Продавец \_\_\_\_\_



2.2. Стороны договорились, что одновременно с передачей земельного участка Продавец обязуется передать Покупателю относящиеся к земельному участку следующие документы:

- согласие залогодержателя на продажу земельного участка;
- проектную документацию на многоквартирный дом «Многоквартирный 4-х этажный жилой дом, строительный №35, расположенный по адресу: РБ, МР Уфимский район, СП Булгаковский сельсовет, с. Булгаково, квартал 15, литер 2», заказчиком которого выступал Продавец;
- отчет об инженерных изысканиях;
- заключение экспертизы результатов проектно-изыскательских работ;

2.3. Стороны договорились, что земельный участок подлежит передаче Покупателю в течение 4 дней с даты заключения настоящего договора.

2.4. Обязательство Продавца передать земельный участок считается исполненным после передачи земельного участка и подписания Сторонами вышеуказанного акта.

### 3. Цена земельного участка. Порядок оплаты

3.1. Цена земельного участка с улучшениями составляет 9 890 000,00 рублей РФ (НДС не облагается согласно пп. 6 п. 2 ст. 146 НК РФ).

Цена земельного участка включает в себя:

- кадастровую стоимость земельного участка на дату заключения настоящего Договора;
- сумму затрат Продавца на улучшения земельного участка (создание возможности технологического присоединения, стоимость результатов проектно-изыскательских работ и экспертизы, заказчиком которых выступал Продавец, стоимость подключения объекта Покупателя к сетям инженерной инфраструктуры (газ, вода, электричество, канализация), собственником которых является (-лся) Продавец, а также плату за технологическое присоединение к объектам инженерной инфраструктуры ресурсоснабжающих организаций в соответствии с установленными тарифами).

3.2. Оплата по Договору производится в рублях РФ. При этом под днем оплаты Стороны договорились считать день принятия банком Покупателя к исполнению платежного поручения, которым производится оплата.

3.3. Стороны договорились, что оплата за земельный участок производится двумя платежами в следующем порядке:

- первая часть - в размере 6 736 500,00 руб., оплачивается не позднее " 28 " февраля 2017 г.,
- вторая часть в размере 3 153 500,00 руб. оплачивается не позднее " 26 " марта 2017,

безналичным перечислением на ссудный счет Продавца № 45208810406000000481 суммы, указанной в п.3.1. настоящего договора (десять миллионов сто две тысячи рублей) для погашения основного долга и процентов по следующим реквизитам:

ИНН банка 7707083893

КПП банка 775001001

БИК банка 048073601

к/с банка №30101810300000000601 в ОТДЕЛЕНИЕ-НБ РЕСПУБЛИКА БАШКОРТОСТАН

Наименование банка получателя: БАШКИРСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ N8598 СБЕРБАНКА РОССИИ

Счет банка: 45208810406000000481

Получатель: ОТДЕЛЕНИЕ N8598 СБЕРБАНКА РОССИИ

Назначение платежа: оплата по договору купли-продажи от 27 февраля 2017 года № 17-21/04 для погашения основного долга и процентов Продавца по договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № 30940 от «11» апреля 2014г.

3.4. Стороны договорились, что при оплате земельного участка после его передачи Покупателю земельный участок не является находящимся в залоге у Продавца для обеспечения исполнения Покупателем своих обязательств по оплате.

3.5. Стороны договорились, что проценты на сумму оплаты по Договору не начисляются и не уплачиваются.

### 4. Права и обязанности сторон

4.1. Покупатель и Продавец обязуются совершить все действия, необходимые для перехода права собственности на земельный участок.

4.2. Продавец обязуется подготовить акт приема-передачи земельного участка с использованием согласованной формы (приложение №1 к Договору) и передать земельный участок Покупателю в срок, указанный в п. 2.3 Договора.

Продавец обязуется также передать документы, относящиеся к земельному участку, согласно п. 2.2 Договора.

4.3. Покупатель обязуется принять земельный участок от Продавца по акту приема-передачи и уплатить за него цену, определенную Договором.

Покупатель \_\_\_\_\_

Продавец \_\_\_\_\_



4.4. Не позднее 03 марта 2017 г. Стороны обязуются представить в орган регистрации прав все документы для государственной регистрации перехода права собственности, а также совершить иные действия, необходимые и достаточные для государственной регистрации перехода права собственности.

Расходы, связанные с государственной регистрацией права собственности, Стороны несут поровну.

4.5. Продавец обязуется обеспечить:

- подведение сетей инженерной инфраструктуры до точек подключения, находящихся в границах земельного участка, в срок до ввода объекта жилищного строительства в эксплуатацию;

- предоставление точек временного подключения к сетям водоснабжения и электроснабжения на период строительства, точки подключения предусмотреть на границах земельного участка по письменной заявке от Покупателя;

- выдачу технических условий (вода, электричество, канализация) в течение 14 дней с момента поступления заявки от Покупателя;

- передачу копии Проекта планировки и межевания территории земельного участка в с. Булгаково сельского поселения Булгаковский сельсовет муниципального района Уфимского района Республики Башкортостан (утвержденного Постановлением Администрации муниципального района Уфимский район № 137 от 01.02.2011 года),

- передачу имеющихся у Продавца проектной документации многоквартирного дома, отчет об инженерных изысканиях, заключение экспертизы;

- согласование проектов строительства в границах земельного участка сетей до точек подключения к сетям инженерной инфраструктуры (газ, вода, электричество, канализация), находящихся в собственности Продавца в течение 14 дней с момента поступления соответствующей заявки от Покупателя;

- передачу мощностей ресурсов (вода/канализация, газ, электроэнергия) в объемах, определенных техническими условиями;

- подключение объекта Покупателя на земельном участке к сетям инженерной инфраструктуры в течение 1 месяца с момента поступления от Покупателя уведомления о готовности объекта к подключению.

4.6. Покупатель в случаях выявления факта отсутствия улучшений в объеме, оговоренном п. 1.5 настоящего Договора, выявления фактов, отрицательно (в суммовом выражении) влияющих на освоение земельного участка в целях жилищного строительства, о которых Продавец знал или должен был знать, но не сообщил Покупателю, зная о которых Покупатель бы не заключил настоящий Договор вправе требовать от Продавца соразмерного снижения стоимости земельного участка или расторгнуть настоящий договор в одностороннем порядке, определенном ст. 450.1 Гражданского кодекса РФ.

## 5. Ответственность сторон

5.1. В случае нарушения Покупателем сроков оплаты Продавец вправе потребовать уплаты неустойки (пени) в размере 0,01% от неуплаченной суммы за каждый день просрочки, а в случае просрочки более 3 месяцев, расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке путем письменного уведомления Покупателя.

5.2. За нарушение Продавцом срока передачи земельного участка Покупатель вправе потребовать от Продавца уплаты неустойки (пени) в размере 0,01% от цены земельного участка (п. 3.1 Договора) за каждый день просрочки.

5.3. В случае уклонения от государственной регистрации перехода прав на земельный участок Сторона, уклоняющаяся от регистрации, обязана заплатить другой Стороне штраф в размере 25 000 руб. по требованию.

5.4. За неисполнение Продавцом обязательств, предусмотренных пунктом 4.5., Покупатель вправе потребовать от Продавца уплаты штрафа в размере 1000 руб. за каждый день просрочки исполнения соответствующего обязательства, а также возмещения возникающих в связи с таким неисполнением убытков Покупателя.

5.5. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства по Договору, обязана возместить другой Стороне причиненные такими нарушениями убытки.

5.6. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору, если надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы.

В случае наступления этих обстоятельств Сторона обязана в течение 7 дней уведомить об этом другую Сторону. Если обстоятельства непреодолимой силы продолжают действовать более 3 месяцев, то каждая Сторона вправе отказаться от Договора в одностороннем порядке.

## 6. Разрешение споров

6.1. Все споры, связанные с заключением, исполнением, толкованием, изменением и расторжением Договора, Стороны будут разрешать путем переговоров.

Покупатель \_\_\_\_\_

Продавец \_\_\_\_\_



6.2. В случае недостижения соглашения путем переговоров заинтересованная Сторона направляет в письменной форме претензию, подписанную уполномоченным лицом.

Претензия направляется любым из следующих способов:

- заказным письмом с уведомлением о вручении;

- нарочно. В этом случае факт получения претензии должен подтверждаться распиской Стороны в ее получении. Расписка должна содержать дату его получения, а также фамилию, инициалы, должность и подпись лица, получившего данный документ.

6.3. К претензии должны прилагаться обосновывающие требования заинтересованной Стороны документы (в случае их отсутствия у другой Стороны) и документы, подтверждающие полномочия лица, которое подписало претензию. Указанные документы представляются в виде копий, заверенных уполномоченным лицом. Если претензия направлена без документов, подтверждающих полномочия лица, которое ее подписало, то она считается непредъявленной и рассмотрению не подлежит.

6.4. Сторона, в адрес которой направлена претензия, обязана ее рассмотреть и о результатах уведомить в письменной форме другую Сторону в течение 10 рабочих дней со дня получения претензии.

6.5. В случае если спор не урегулирован в претензионном порядке или ответ на претензию не получен в течение указанного срока, спор передается в арбитражный суд в соответствии с законодательством.

## 7. Заключительные положения

7.1. Во всем остальном, что не предусмотрено Договором, Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.

7.2. Любые изменения и дополнения к Договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны надлежаще уполномоченными на то представителями Сторон.

7.3. Если иное не предусмотрено Договором, уведомления и иные юридически значимые сообщения (далее - сообщения) Стороны могут направлять по факсимильной связи, электронной почте или другим способом связи при условии, что соответствующий способ связи позволяет достоверно установить, от кого исходило сообщение и кому оно адресовано.

Сообщения по Договору влекут гражданско-правовые последствия для Стороны, которой они направлены (далее - адресат), с момента доставки данных сообщений ей или ее представителю. Такие последствия возникают и в том случае, когда сообщение не было вручено адресату по зависящим от него обстоятельствам.

7.4. Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует до исполнения Сторонами своих обязательств.

7.5. Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, третий - для органа регистрации прав.

7.6. Перечень приложений к Договору:

7.6.1. Форма акта приема-передачи земельного участка (Приложение №1).

## 8. Реквизиты и подписи Сторон

### ПОКУПАТЕЛЬ:

#### НО ФРЖС РБ

450103, РБ, г. Уфа, ул. Высотная, д. 14, корп. 1

Отделение № 8598 Сбербанк России г. Уфа

ИНН 0274992903

КПП 027401001

Р/с 40603810406000000007

К/с 30101810300000000601

БИК 048073601

(347)216-60-01; 216-70-01

Генеральный директор

Г.С. Невоструев

### ПРОДАВЕЦ:

#### ООО «СтройВертикаль»

450071, РБ, г. Уфа, ул. Менделеева,

д. 229, корпус 1

ОГРН 1050203731775,

ИНН 0273054510 КПП 027601001

Р/с 40702810700024450002

Филиал «Самара» КБ «ЛОКО-Банк» (АО)

К/с 30101810500000000925

БИК 043601925

Генеральный директор

В.Л. Небеслер

Покупатель \_\_\_\_\_

Продавец \_\_\_\_\_

По

ФОРМА АКТА ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

г. Уфа

"\_\_" \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

**Общество с ограниченной ответственностью «СтройВертикаль»**, ОГРН 1050203731775, ИНН 0273054510, именуемое в дальнейшем **«Продавец»**, в лице генерального директора Небеслера Владимира Леонидовича, действующего на основании устава, с одной стороны, и

**Некоммерческая организация Фонд развития жилищного строительства Республики Башкортостан**, ОГРН 1140200002062, ИНН 0274992903, в лице генерального директора Невоструева Григория Сергеевича, именуемое в дальнейшем **«Покупатель»**, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые вместе **«Стороны»**, составили настоящий акт (далее - Акт) о нижеследующем.

1. Продавец передал, а Покупатель принял земельный участок, обладающий следующими уникальными характеристиками: площадь: 2415 кв. м, кадастровый номер: 02:47:030218:513, категория земель: земли населенных пунктов, вид (виды) разрешенного использования: для комплексного освоения в целях малоэтажного жилищного строительства, адрес (описание местоположения): Республика Башкортостан, Уфимский район, Булгаковский сельсовет, с. Булгаково, квартал 15, ориентир: литер 2.

2. Одновременно с земельным участком Продавец передал, а Покупатель принял следующие документы:

- согласие залогодержателя на продажу земельного участка №8598-01-исх/428 от «27» февраля 2017 г.;

- проектную документацию на многоквартирный дом «Многоквартирный 4-х этажный жилой дом, строительный №35, расположенный по адресу: РБ, МР Уфимский район, СП Булгаковский сельсовет, с.Булгаково, квартал 15, литер 2»;

- отчет об инженерных изысканиях;

- заключение экспертизы на результаты проектно-изыскательских работ.

3. Переданный земельный участок на момент его приема-передачи находится в состоянии, удовлетворяющем Покупателя. Покупатель никаких претензий к Продавцу не имеет.

4. Настоящий Акт является неотъемлемой частью Договора купли-продажи земельного участка.

От имени Продавца:

От имени Покупателя:

\_\_\_\_\_ В.Л. Небеслер

\_\_\_\_\_ Г.С. Невоструев

М.П.

М.П.

Покупатель \_\_\_\_\_

Продавец \_\_\_\_\_



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Башкортостан

Номер регистрационного округа 04

Произведена государственная регистрация собственности

Дата регистрации 15.03.2017

Номер регистрации 02:47:030218:513-02/101/2017-1

Государственный регистратор [Подпись] (подпись)

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Башкортостан

Номер регистрационного округа 04 1. 04

Произведена государственная регистрация ипотеки в силу закона

Дата регистрации 15.03.2017

Номер регистрации 02:47:030218:513-02/101/2017-3

Государственный регистратор [Подпись] (подпись)

Протокол, пронумеровано, скреплено печатью  
3 листов.  
 Общество с ограниченной ответственностью  
 «СтройВертикаль»

СОГЛАСОВАНО:			
Должность	Подпись	Ф.И.О.	Дата
Зам. генерального директора	[Подпись]	Романов	« » 20 г.
Гл. бухгалтер	[Подпись]		« » 20 г.
Нач. юр. отдела	[Подпись]		« » 20 г.
Нач. ФЗО	[Подпись]	Вашев	« » 20 г.
Нач. ОП	[Подпись]		« » 20 г.
Зав. СКС	[Подпись]	Романов	« » 20 г.
Зав. ПТС ПО <u>СЗО</u>	[Подпись]	Вашев	« » 20 г.
Зав. СМС ПО	[Подпись]		« » 20 г.
Зав. СДС ПО	[Подпись]		« » 20 г.

# АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

к Договору купли-продажи земельного участка с улучшениями от 27.02.2017 № 17-21/04

г. Уфа

"02" марта 2017 г.

**Общество с ограниченной ответственностью «СтройВертикаль»**, ОГРН 1050203731775, ИНН 0273054510, именуемое в дальнейшем «**Продавец**», в лице генерального директора Небеслера Владимира Леонидовича, действующего на основании устава, с одной стороны, и

**Некоммерческая организация Фонд развития жилищного строительства Республики Башкортостан**, ОГРН 1140200002062, ИНН 0274992903, в лице генерального директора Невоструева Григория Сергеевича, именуемое в дальнейшем «**Покупатель**», действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые вместе «**Стороны**», составили настоящий акт (далее - Акт) о нижеследующем.

1. Продавец передал, а Покупатель принял земельный участок, обладающий следующими уникальными характеристиками: площадь: 2415 кв. м, кадастровый номер: 02:47:030218:513, категория земель: земли населенных пунктов, вид (виды) разрешенного использования: для комплексного освоения в целях малоэтажного жилищного строительства, адрес (описание местоположения): Республика Башкортостан, Уфимский район, Булгаковский сельсовет, с. Булгаково, квартал 15, ориентир: литер 2.

2. Одновременно с земельным участком Продавец передал, а Покупатель принял следующие документы:

- согласие залогодержателя на продажу земельного участка №8598-01-исх/428 от «27» февраля 2017 г.;
- проектную документацию на многоквартирный дом «Многоквартирный 4-х этажный жилой дом, строительный №35, расположенный по адресу: РБ, МР Уфимский район, СП Булгаковский сельсовет, с.Булгаково, квартал 15, литер 2»;
- отчет об инженерных изысканиях;
- заключение экспертизы на результаты проектно-изыскательских работ.

3. Переданный земельный участок на момент его приема-передачи находится в состоянии, удовлетворяющем Покупателя. Покупатель никаких претензий к Продавцу не имеет.

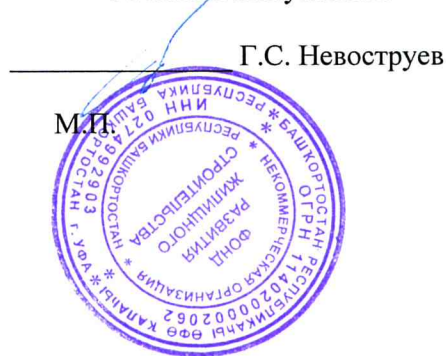
4. Настоящий Акт является неотъемлемой частью Договора купли-продажи земельного участка от 27.02.2017 № 17-21/04, составлен в трех экземплярах имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, третий - для органа регистрации прав.

От имени Продавца:



В.Л. Небеслер

От имени Покупателя:



Г.С. Невоструев