

ДОГОВОР

передачи земельного участка с находящимися на нем неотделимыми улучшениями
и обязательств застройщика

г. Самара

«13» октября 2021г.

Общество с ограниченной ответственностью «Строительная компания на Московском», ОГРН 1076317004037 ИНН 6317069690, в лице конкурсного управляющего Николаевой Оксаны Владимировны, действующего на основании Определения Арбитражного суда Самарской области от 27 мая 2020 года по делу № А55-4212/2020, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и НЕКОММЕРЧЕСКАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ-ФОНД «САМАРСКИЙ РЕГИОНАЛЬНЫЙ ФОНД ЗАЩИТЫ ПРАВ ГРАЖДАН-УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА», ИНН/КПП 6316259716/631701001 ОГРН 1196313075287, в лице генерального директора Сабурова Бориса Валерьевича, действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем «Приобретатель», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», в порядке ст. 201.15-1, 201.15-2, 201.15-2-1 Федерального закона от 25.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – «Закон о банкротстве»), на основании определения Арбитражного суда Самарской области по делу № А55-4212/2020 от 27.09.2021г. о передаче имущества и обязательств Застройщика Приобретателю, вынесенного в отношении Объектов незавершенного строительства и земельного участка, на котором они расположены, принимая во внимание, что Арбитражным судом Самарской области принято решение о признании несостоятельным (банкротом) и открытии конкурсного производства в отношении Застройщика, осуществляющего застройку Объектов незавершенного строительства: жилые дома повышенной этажности со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями: I пусковой комплекс-жилой дом №1 (секции 1.1, 1.2, 1.3.) расположенные по адресу: Самарская область, г. Самара, Кировский район, 18км.; жилые дома повышенной этажности со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями: II пусковой комплекс-жилой дом №2 (секции 2.1, 2.2, 3.1, 3.2, 3.3.), расположенные по адресу: Самарская область, г. Самара, Кировский район, 18 км. Московского шоссе, расположенных на земельном участке с кадастровым номером 63:01:0222002:0010, площадью 12697,30 кв. м., по адресу: г. Самара, Кировский район, 18 км Московского шоссе, заключили настоящий Договор передачи земельного участка с находящимися на нем неотделимыми улучшениями и обязательств застройщика (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 1.1. Застройщик обязуется передать, а Приобретатель принять имущество (в том числе имущественные права) и обязательства Застройщика, указанные в п.п. 1.2, 1.3 Договора, в соответствии с Определением Арбитражного суда Самарской области и условиями Договора.
- 1.2. Застройщик обязуется передать Приобретателю следующее имущество (имущественные права):
 - 1.2.1. Права и обязанности по договору № 288 аренды земельного участка от 07.07.2008г. на земельный участок площадью 12697,30 кв. м. с кадастровым номером 63:01:0222002:0010, предназначенный для

Застройщик

О. В. Николаева

Приобретатель

Б.В. Сабуров

строительства многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями, расположенный по адресу: по адресу: г. Самара, Кировский район, 18 км Московского шоссе;

1.2.2. Объекты незавершенного строительства:

-жилые дома повышенной этажности со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями: I пусковой комплекс-жилой дом №1 (секции 1.1.,1.2.,1.3.) расположенные по адресу: Самарская область, г. Самара, Кировский район, 18км.;

-жилые дома повышенной этажности со встроенной-пристроенными нежилыми помещениями: II пусковой комплекс-жилой дом №2 (секции 2.1.,2.2.,3.1.,3.2.,3.3.), расположенные по адресу: Самарская область, г. Самара, Кировский район, 18 км. Московского шоссе;

1.2.3. Права и обязанности по следующим договорам:

а) по договору № 16-ТЗСК-СО/СК от 29.04.2021г, на оказание услуг по исполнению функций технического заказчика и услуг по строительному контролю по объектам: жилые дома повышенной этажности со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями: I пусковой комплекс-жилой дом №1 (секции 1.1.,1.2.,1.3.) расположенные по адресу: Самарская область, г. Самара, Кировский район, 18км.; жилые дома повышенной этажности со встроенной-пристроенными нежилыми помещениями: II пусковой комплекс-жилой дом №2 (секции 2.1.,2.2.,3.1.,3.2.,3.3.), расположенные по адресу: Самарская область, г. Самара, Кировский район, 18 км. Московского шоссе, заключенному между ООО «Строительная компания на Московском» и ООО «Технический заказчик Фонда защиты прав дольщиков»,

б) по договору строительного подряда б/н от 17.03.2021г., заключенному между ООО «Строительная компания на Московском» и ООО «Новострой»,

в) по договору подряда № 1 от 17.03.2021 на выполнение проектно-изыскательских работ, дополнительному соглашению № 1 от 16.08.2021г. к договору подряда на выполнение проектно-изыскательских работ №1 от 17.03.2021г.(в редакции дополнительного соглашения №1 от 16.08.2021г.), заключенному между ООО «Строительная компания на Московском» и ООО «Новострой»,

1.2.4. права на проектную документацию, включающую в себя все внесенные в нее изменения;

1.2.5. всю имеющуюся исполнительную градостроительную, исходно-разрешительную, проектно-сметную документацию, необходимую для строительства, в том числе, но не ограничиваясь: градостроительные планы земельных участков, проектную документацию, схемы планировочных организаций земельного участка, сведения об инженерном оборудовании, сводный план сетей инженерно-технического обеспечения с обозначением мест подключения(технологического присоединения), проекты организации строительства объектов

Застройщик



О. В. Николаева

Приобретатель



Б.В. Сабуров

капитального строительства, технические условия на присоединения к инженерным сетям и сооружениям.

1.2.6. Права требования ООО «Строительная компания на Московском» по исполнению следующих обязательств:

-право требования к:

1. Ремизову Валерию Вадимовичу, задолженность которого по договору долевого участия в строительстве №236/М от 05.12.2013г. составляет 27 250 рублей;
2. Чернееву Владимиру Михайловичу, Чернеевой Ирине Григорьевне, задолженность которых по договору долевого участия в строительстве №239/М от 05.12.2013г. составляет 671 000 рублей.
3. Канухину Дмитрию Александровичу, задолженность которого по договору долевого участия в строительстве №450/М от 24.03.2017г. составляет 412 229,40 рублей.
4. Осипову Михаилу Сергеевичу, задолженность которой по договору долевого участия в строительстве №240/М от 06.12.2013г. составляет 294 500 рублей.

1.3. Застройщик в порядке перевода долга передает Приобретателю следующие обязательства:


1.3.1. Обязательства перед участниками строительства, чьи требования включены в реестр требований участников строительства, по строительству, вводу в эксплуатацию и передаче в собственность участникам строительства жилых помещений в Объектах незавершенного строительства в соответствии с Приложением № 3 к Договору (далее – «Обязательства перед участниками строительства»). Указанные обязательства перед участниками строительства, чьи требования включены в реестр требований участников строительства, передаются Приобретателю в полном объеме в соответствии с условиями договоров об участии в долевом строительстве и иных договоров, предусматривающих передачу жилых помещений, указанных в Приложении № 3 к Договору (соответствующем реестру требований участников строительства).

1.3.2. Государственная регистрация перехода прав и обязанностей на земельный участок с находящимися на нем Объектов незавершенного строительства, объектов инженерно-технической инфраструктуры, объектов социальной инфраструктуры, объектов транспортной инфраструктуры, объектов инженерно-технического обеспечения осуществляется на основании Определения арбитражного суда Самарской области.

1.4. В отношении земельного участка с кадастровым номером 63:01:0222002:0010 зарегистрировано ограничение (обременение): ипотека в силу закона в пользу участников долевого строительства запись государственной регистрации №63-63-01/551/2012-322.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

2.1. Застройщик обязуется:

Застройщик  О. В. Николаева

Приобретатель  Б.В. Сабуров

- 2.1.1. Передать Приобретателю имущество (имущественные права) и обязательства, а также права и обязанности в соответствии с п. 1.2 – 1.3 Договора в следующем порядке:
- а) земельный участок, Объекты незавершенного строительства передаются Застройщиком Приобретателю по акту приема-передачи (Приложение №4).
 - б) права на проектную документацию (п. 1.2.4 Договора), документация, предусмотренная п. 1.2.5 Договора, права требования по подключению (присоединению) объекта к сетям инженерно-технического обслуживания передаются Застройщиком Приобретателю по акту приема-передачи имущественных прав (Приложение №2) и переходят к Приобретателю с момента подписания указанного акта.
- 2.1.2. В день подписания настоящего договора передать Приобретателю:
- 2.1.2.1. все документы, удостоверяющие возникновение Обязательств перед участниками строительства и соответствующих прав требований в соответствии с пп. 1.2.6, 1.3.1 Договора,
 - 2.1.2.2. все документы, удостоверяющие возникновение прав и обязанностей по договорам, предусмотренным п.п. 1.2.1, 1.2.2, 1.2.4 Договора (договоры со всеми приложениями и дополнительными соглашениями к ним, а также, при наличии, результаты выполненных работ и документы, подтверждающие исполнение договоров), иным договорам, заключенным Застройщиком без участия Технического заказчика, по состоянию на момент передачи прав и обязанностей по соответствующим договорам,
 - 2.1.2.3. все имеющиеся у Застройщика документы, подтверждающие права на земельный участок,
 - 2.1.2.4. в случае, если после принятия Арбитражным судом Самарской области решения о признании Застройщика банкротом и об открытии конкурсного производства конкурсным управляющим в целях завершения строительства Объекта незавершенного строительства, объектов социальной и инженерно-технической инфраструктур, объектов транспортной инфраструктуры, объектов инженерно-технического обеспечения были заключены договоры, которые на момент подписания настоящего Договора были исполнены, Застройщик обязан передать Приобретателю все полученное от контрагентов во исполнение указанных договоров.
 - 2.1.2.5. согласие участников долевого строительства на обработку их персональных данных.
- 2.1.3. Оказать Приобретателю необходимое содействие при совершении Приобретателем действий по оформлению дополнительных соглашений о перемене лиц по договорам, указанным в п.п. 1.2.1, 1.2.2, 1.2.3. настоящего Договора, а также действий по государственной регистрации соответствующих изменений в ЕГРН.

Застройщик  О. В. Николаева

Приобретатель  Б.В. Сабуров


2.2. Приобретатель обязуется:

- 2.2.1. Принять имущество (имущественные права) и обязательства Застройщика в соответствии с п. 1.2 – 1.3 Договора.
- 2.2.2. Принять от Застройщика документы, передаваемые в соответствии с п. 2.1.2. настоящего Договора;
- 2.2.3. Надлежащим образом исполнить Обязательства перед участниками строительства;
- 2.2.4. Осуществить все необходимые фактические и юридические действия по оформлению дополнительных соглашений (в случае необходимости оформления таковых) в соответствии с п. 2.1.3 настоящего Договора, а также действий по государственной регистрации соответствующих изменений в ЕГРН, действия по внесению необходимых изменений и переоформлению исходно-разрешительной, проектной и всей иной документации, необходимой для завершения строительства Объектов незавершенного строительства и надлежащего исполнения Обязательств перед участниками строительства.
- 2.2.5. Осуществить за свой счет все юридические и фактические действия, необходимые для осуществления строительства и ввода в эксплуатацию, надлежащего исполнения Приобретателем Обязательств перед участниками строительства, обязательств по переданным договорам, (в том числе по подключению (технологическому присоединению) Объектов незавершенного строительства к сетям инженерно-технического обеспечения).

3. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ И ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ.

- 3.1. Все разногласия, возникающие в ходе исполнения Договора, Стороны разрешают путем переговоров. В случае невозможности разрешения разногласий путем переговоров, они подлежат рассмотрению в Арбитражном суде Самарской области. Настоящим договором предусмотрен претензионный порядок разрешения споров. Срок рассмотрения претензии 7 (Семь) рабочих дней со дня получения претензии.
- 3.2. В день заключения настоящего Договора Застройщик обязуется предоставить Приобретателю всю имеющуюся у Застройщика информацию обо всех судебных процессах в отношении Объектов незавершенного строительства, все имеющиеся у него решения судов.
- 3.3. Настоящий договор вступает в силу со дня подписания его обеими Сторонами. Переход прав и обязанностей по договору аренды, указанному в п. 1.2.1. Договора, подлежит государственной регистрации.
- 3.4. Договор заключен в трех экземплярах, по одному для каждой из сторон и один экземпляр для Управления Росреестра по Самарской области.
- 3.4. Список приложений к Договору:

- 3.4.1. Приложение № 1. Объекты незавершенного строительства и земельный участок ООО «Строительная компания на Московском»
- 3.4.2. Приложение № 2. Акт приема-передачи имущественных прав
- 3.4.3. Приложение № 3. Обязательства перед участниками строительства, передаваемые Приобретателю.
- 3.4.4. Приложение №4- Акт приема-передачи.

Застройщик  О. В. Николаева

Приобретатель  Б.В. Сабуров

4. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН.

Застройщик:

Общество с ограниченной
ответственностью «Строительная
компания из Московском»

ИНН 6317069690

специальный банковский счет
№40702810154400015944,

банк получателя Поволжский банк ПАО
Сбербанк БИК 043601607,

кор счет 30101810200000000607 в
Отделение Самара Банка России.

Конкурсный управляющий



О. В. Николаева

Приобретатель:

НЕКОММЕРЧЕСКАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ-
ФОНД «САМАРСКИЙ
РЕГИОНАЛЬНЫЙ ФОНД ЗАЩИТЫ
ПРАВ ГРАЖДАН-УЧАСТНИКОВ
ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА»

Юридический адрес : 443020, г. Самара,
ул. Ленинская 43, помещение Н7

ИНН/КПП 6316259716 / 631701001

ОГРН 1196313075287

Банковские реквизиты : ПАО СБЕРБАНК
г. Самара

БИК 043601607

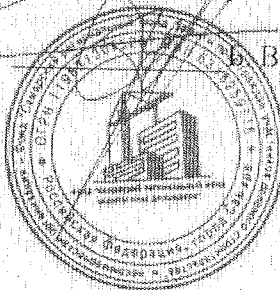
Расчетный счет 40703810954400002923

Кор. счет 30101810200000000607

ОКВЭД 41.20 ОКПО 41566044

e-mail: info@srfzpd.ru Тел. 8(846)2540939

Генеральный директор



Б. В. Сабуров

Застройщик

О. В. Николаева

Приобретатель


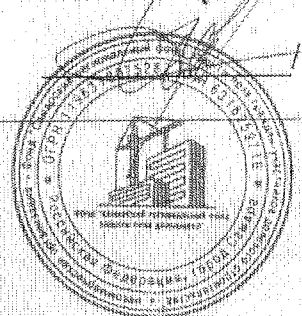
Б. В. Сабуров

Приложение №1
к Договору передачи земельного участка
с находящимися на нем неотделимыми улучшениями
и обязательств застройщика
от 13.10. 2021

**Объекты незавершенного строительства
и земельный участок
ООО «Строительная компания на Московском»**

№ п/п	Адрес Объекта, идентификатор Объекта	Номер многоквартирного дома	Разрешение на строительство
Объекты незавершенного строительства			
	жилые дома повышенной этажности со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями: I пусковой комплекс-жилой дом №1 (секции 1.1.,1.2.,1.3.) расположенные по адресу: Самарская область, г. Самара, Кировский район, 18км, идентификатор p-7630		№ RU 63301000-011 от 10.02.2016г
2	жилые дома повышенной этажности со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями: II пусковой комплекс-жилой дом №2 (секции 2.1.,2.2.,3.1.,3.2.,3.3.), расположенные по адресу: Самарская область, г. Самара, Кировский район, 18 км. Московского шоссе, идентификатор p-2392		№ RU 63301000-011 от 10.02.2016г
Земельный участок			
3	земельный участок площадью 12697,30 кв. м, кадастровый номер 63:01:0222002:0010, расположенный по адресу: по адресу: г. Самара, Кировский район, 18 км Московского шоссе		

Подписи Сторон:

Застройщик:	Приобретатель:
 /О.В. Николаева	 /Б. В. Сабуров

Приложение №2
к Договору передачи земельного участка
с находящимися на нем неотделимыми улучшениями
и обязательств застройщика
от 13.10.2021

**АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ
имущественных прав**

г. Самара

13 октября 2021г.

Общество с ограниченной ответственностью «Строительная компания на Московском», ОГРН 1076317004037 ИНН 6317069690, в лице конкурсного управляющего Николаевой Оксаны Владимировны, действующего на основании Определения Арбитражного суда Самарской области от 27 мая 2020 года по делу № А55-4212/2020, именуемое в дальнейшем «Застройщик», и НЕКОММЕРЧЕСКАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ-ФОНД «САМАРСКИЙ РЕГИОНАЛЬНЫЙ ФОНД ЗАЩИТЫ ПРАВ ГРАЖДАН-УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА», ИНН/КПП 6316259716 / 631701001 ОГРН 1196313075287, в лице генерального директора Сабурова Бориса Ватерьевича, действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем «Приобретатель», совместно именуемые «Стороны», в порядке ст. 201.15-1, 201.15-2, 201.15-2-1 Федерального закона от 25.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – «Закон о банкротстве»), на основании определения Арбитражного суда Самарской области по делу № А55-4212/2021 от 27.09.2021г составили настоящий акт приема-передачи о нижеследующем:

1. В соответствии с Договором передачи земельного участка с находящимися на нем неотделимыми улучшениями и обязательств застройщика от 13.10.2021г. (далее - Договор) Застройщик передал, а Приобретатель принял:
 - права требования по подключению(технологическому присоединению) объекта к сетям инженерно-технического по договорам, заключенным с Застройщиком в отношении передаваемых Объектов незавершенного строительства и земельного участка;
 - права на проектную документацию, включающую в себя все внесенные в нее изменения;
 - всю имеющуюся исполнительную градостроительную , исходно-разрешительную проектно-сметную документацию, необходимую для строительства, в том числе, но не ограничиваясь: градостроительные планы земельных участков, проектную документацию, схемы планировочных организаций земельного участка, сведения об инженерном оборудовании, сводный план сетей инженерно-технического обеспечения с обозначением мест подключения(технологического присоединения),проект организации строительства объектов капитального строительства, технические условия на присоединения к инженерным сетям и сооружениям.

Подписи сторон:

ООО "Строительная компания на
Московском"

Некоммерческая организация- Фонд
«САМАРСКИЙ РЕГИОНАЛЬНЫЙ
ФОНД ЗАЩИТЫ ПРАВ ГРАЖДАН-
УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО
СТРОИТЕЛЬСТВА»

Конкурсный управляющий

О. В. Николаева

Генеральный директор

Б. В. Сабуров

АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ

г. Самара

13 октября 2021 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Строительная компания на Московском», ОГРН 1076317004037 ИНН 6317069690, в лице конкурсного управляющего Николаевой Оксаны Владимировны, действующего на основании Определения Арбитражного суда Самарской области от 27 мая 2020 года по делу № А55-4212/2020, именуемое в дальнейшем «Застройщик», и НЕКОММЕРЧЕСКАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ-ФОНД «САМАРСКИЙ РЕГИОНАЛЬНЫЙ ФОНД ЗАЩИТЫ ПРАВ ГРАЖДАН-УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА», ИНН/КПП 6316259716 / 631701001 ОГРН 1196313075287, в лице генерального директора Сабурова Бориса Валерьевича, действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем «Приобретатель», совместно именуемые «Стороны», в порядке ст. 201.15-1, 201.15-2, 201.15-2-1 Федерального закона от 25.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – «Закон о банкротстве»), на основании определения Арбитражного суда Самарской области по делу № А55-4212/2020 от 27.09.2021 г. составили настоящий акт приема-передачи о нижеследующем:

1. В соответствии с Договором передачи земельного участка с находящимися на нем неотделимыми улучшениями и обязательств застройщика от 13.10.2021 г. (далее – Договор) Застройщик передал, а Приобретатель принял:

1.1. Объекты незавершенного строительства:

- жилые дома повышенной этажности со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями: I пусковой комплекс-жилой дом №1 (секции 1.1., 1.2., 1.3.) расположенные по адресу: Самарская область, г. Самара, Кировский район, 18 км.;

- жилые дома повышенной этажности со встроенной-пристроенными нежилыми помещениями: II пусковой комплекс-жилой дом №2 (секции 2.1., 2.2., 3.1., 3.2., 3.3.), расположенные по адресу: Самарская область, г. Самара, Кировский район, 18 км. Московского шоссе, в соответствии с Приложением №1 к Договору.

1.2. Земельный участок:

- кадастровый номер 63:01:0222002:0010, площадью 12697,30 кв. м, по адресу: г. Самара, Кировский район, 18 км Московского шоссе.

1.3. Обязательства Застройщика перед участниками строительства по передаче жилых помещений, указанные в Приложении №3.

1.4. Документы, необходимые для исполнения обязательств по Договору.

2. Настоящим Актом Стороны подтверждают, что не имеют друг к другу претензий по существу Договора и порядку его исполнения.

3. Настоящий Акт составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, - по одному для каждой из Сторон.

4. Настоящий Акт является неотъемлемой частью Договора передачи земельного участка с находящимися на нем неотделимыми улучшениями и обязательств застройщика от 13.10.2021 г.

Подписи Сторон:

Застройщик:

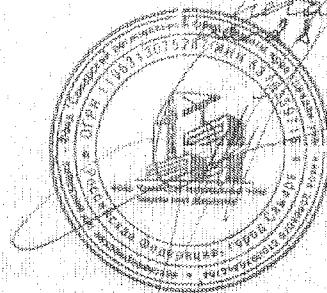
О. В. Николаева

Приобретатель:

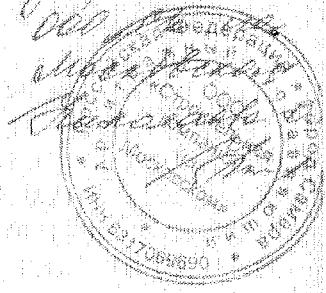


Б. В. Сабуров

Промыслов
промыслов
и селенно
и селенно
и селенно



Коммунальное
управление
водоснабжения
и канализации
г. Могилы



РОСРЕЕСТР

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Самарской области

Произведена государственная регистрация

Соглашения об уступке прав по договору

Дата регистрации 02.11.2021

Номер регистрации 63:01:0222002:10-63/464/2021-590

Государственная регистрация осуществлена

Государственный регистратор прав

Вебер А.М.

Подпись М.П. (Ф.И.О.)

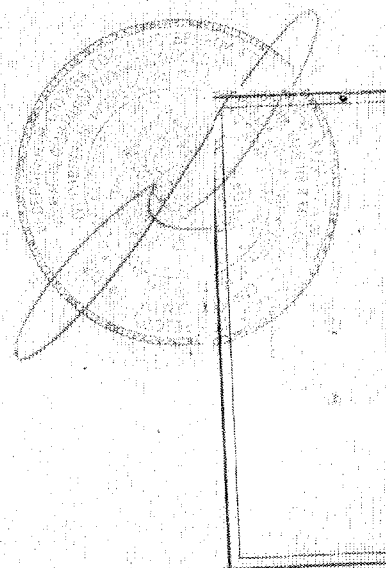
Переведено в форму электронного образа документа

«03» ноября 2021 г.

Подпись

Вебер А.М.

Ф.И.О.



скреплено печатью на 11

Смирнов Листах

Заведующий архивом

КОПИЯ ВЕРНА

подпись

Смирнов Б.В.

