

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:

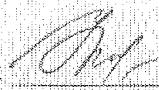
а) по договору № 16-ТЗСК-СО/СК от 29.04.2021г, на оказание услуг по исполнению функций технического заказчика и услуг по строительному контролю по объектам: жилые дома повышенной этажности со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями: I пусковой комплекс-жилой дом №1 (секции 1.1.,1.2.,1.3.) расположенные 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

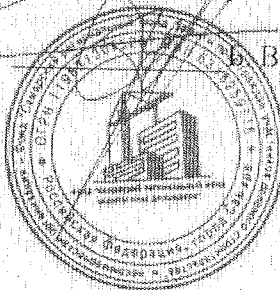
Расчетный счет 40703810954400002923

Кор. счет 30101810200000000607

ОКВЭД 41.20 ОКПО 41566044

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

Генеральный директор



Б. В. Сабуров

Застройщик

О. В. Николаева

Приобретатель


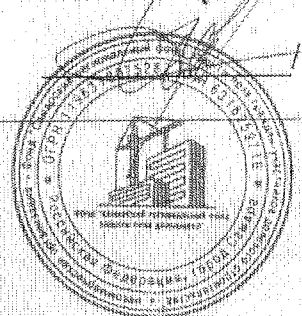
Б. В. Сабуров

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 р-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 р-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 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.

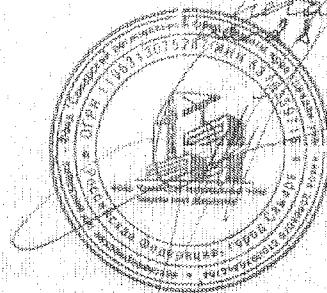
Подписи Сторон:

Застройщик:

О. В. Николаева

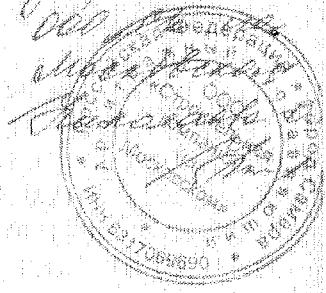
Приобретатель:


Б. В. Сабуров

Промыслов
промыслов
и селенно
и селенно
и селенно



Вопросы
управления
и селенно
и селенно
и селенно



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.)

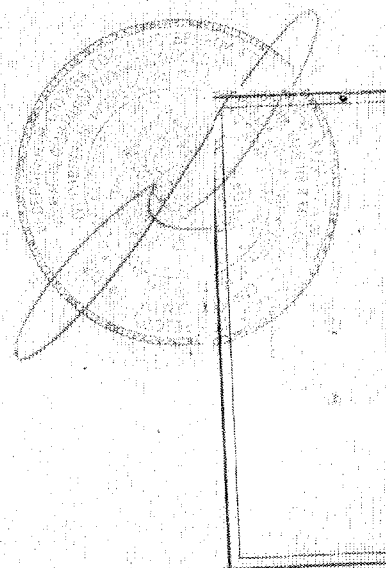
Переведено в форму электронного образа документа

«03» ноября 2021 г.

Подпись

Вебер А.М.

Ф.И.О.



скреплено печатью на 11

Смирнов листах

КОПИЯ ВЕРНА

подпись



Смирнов Б.В.