

ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА № 1

Российская Федерация, Челябинск

«05» марта 2018 года

Индивидуальный предприниматель Овчинникова Лариса Анатольевна, именуемый в дальнейшем «Продавец», действующий на основании Свидетельства о государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя серии 74 № 006125265, выданного «14» ноября 2013 года Инспекцией Федеральной налоговой службы по Калининскому району г. Челябинска, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью Строительная компания «Каскад», именуемое в дальнейшем «Покупатель», в лице директора Ежикова Александра Васильевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», а по отдельности – «Сторона», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Продавец передает в собственность Покупателю, а Покупатель принимает и оплачивает в соответствии с условиями настоящего Договора следующий объект недвижимого имущества:

- земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, площадью 5 300 (Пять тысяч триста) квадратных метров, кадастровый номер 74:19:0901002:5240, расположенный по адресу: Челябинская область, город Челябинск, Курчатовский район, жилой район № 11 Краснопольской площадки № 1, микрорайон № 48, разрешенное использование: для строительства жилых домов со встроенно-пристроенными объектами СКБО (поз. №№ 15, 16, 17, 18), детского сада по индивидуальному проекту на 260 мест (поз. № 24) (именуемый далее – «Земельный участок»).

1.2. Земельный участок принадлежит Продавцу на праве собственности на основании Договора купли-продажи от «10» мая 2017 года, Соглашения о распределении земельных участков от «09» августа 2017 года, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «16» августа 2017 года сделана запись регистрации № 74:19:0901002:5240-74/001/2017-1. Право собственности Продавца на Земельный участок подтверждается Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости, выданной «16» августа 2017 года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области.

1.3. Зданий, строений, сооружений на Земельном участке не имеется.

1.4. Продавец гарантирует, что на дату подписания настоящего Договора Земельный участок никому другому не продан, не заложен, не внесен в качестве вклада в уставный (складочный) капитал, в споре, под арестом и запретом не состоит и свободен от любых прав третьих лиц.

1.5. Стороны определили стоимость Земельного участка в размере 30 485 928 (Тридцати миллионов четырехсот восьмидесяти пяти тысяч девятисот восьми) рублей. НДС не предусмотрен. Цена договора включает в себя исключительно стоимость земельного участка.

2. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

2.1. Оплата стоимости Земельного участка по настоящему Договору осуществляется в срок до «30» июня 2019 года включительно путем зачета встречных однородных требований следующим способом:

2.1.1. Покупатель в срок до «30» июня 2019 года включительно передает Продавцу жилые помещения в Жилом доме с индивидуальной вставкой № 14 (стр.) со встроенно-пристроенными объектами СКБО в 1-м этаже. 4 этап, возводим Покупателем на приобретаемом Земельном участке, в размере 12 % (Двенадцати процентов) от общей площади всех помещений (жилых и встроенных нежилых помещений общественного назначения) в жилом многоквартирном доме, что ориентировочно составляет 669,66 (шестьсот шестьдесят девять целых шестьдесят шесть сотых) кв.м. помещений в жилом доме, исходя из стоимости 37 000 (Тридцать семь тысяч) рублей за квадратный метр общей площади помещения. В состав подлежащих передаче Продавцу помещений не включаются встроенные нежилые помещения общественного назначения в указанном жилом многоквартирном доме.

Перечень помещений согласовывается Сторонами и оформляется Приложением № 1 к настоящему Договору.

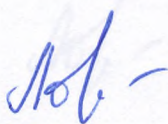
2.1.2. Покупатель в срок до «30» июня 2019 года включительно передает Продавцу жилые помещения в Секционном жилом доме (стр. № 1.7.), (2 очередь строительства), расположенном на территории микрорайона в границах: ул. Академика Королева – ул. Университетская Набережная – р. Миасс в Центральном районе города Челябинска, общей площадью 135,92 (сто тридцать пять целых девяносто две сотых) кв.м., исходя из стоимости 42 000 (Сорок две тысячи) рублей за квадратный метр общей площади помещения. Перечень помещений согласовывается Сторонами и оформляется Приложением № 1 к настоящему Договору.

2.1.2. Соответствие перечня и площадей передаваемых Продавцу квартир, оговоренных в п. 2.1.1. и 2.1.2. настоящего договора, уточняется (в связи с возможными корректировками архитектурно-планировочных решений) и при необходимости согласовывается подписанием дополнительного соглашения к настоящему Договору.

2.1.3. Помещения передаются Продавцу по Договору участия в долевом строительстве жилого дома либо в случае объективной невозможности осуществить передачу квартир по Договору участия в долевом строительстве жилого дома путем заключения Договора купли-продажи.

2.1.4. Стороны определили следующие сроки заключения Договоров в отношении помещений, указанных в п. 2.1.1. настоящего Договора:

- в случае передачи помещений по Договору участия в долевом строительстве жилого дома – Договор участия в долевом строительстве жилого дома заключается Сторонами в течение 30 (Тридцати) календарных дней с даты



выдачи Министерством строительства и инфраструктуры Челябинской области Заключения о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частью 2 статьи 3, статьями 20 и 21 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации";

- в случае передачи помещений по Договору купли-продажи – Договор купли-продажи заключается Сторонами в течение 30 (Тридцати) календарных дней с даты постановки жилого дома и помещений в нем на кадастровый учет.

2.1.5. Уклонение Продавца от заключения Договоров лишает Продавца права предъявлять Покупателю претензии в отношении сроков оплаты по настоящему Договору.

Под уклонением от заключения Договора участия в долевом строительстве жилого дома / Договора купли-продажи со стороны Продавца, Стороны договорились считать несоблюдение Продавцом срока, предусмотренного (оговоренного) настоящим пунктом настоящего Договора, в том числе, но, не ограничиваясь, совершение Продавцом следующих действий или бездействия:

- уклонение от обращения в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области с заявлением о государственной регистрации Договора участия в долевом строительстве жилого дома / перехода права собственности на помещения по Договору купли-продажи;

- уклонение от подачи в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области документов, необходимых для государственной регистрации Договора участия в долевом строительстве жилого дома / перехода права собственности на помещения по Договору купли-продажи;

- уклонение от представления в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области пакета документов, в объеме и составе, достаточном для проведения государственной регистрации Договора участия в долевом строительстве жилого дома / перехода права собственности на помещения по Договору купли-продажи;

- подача в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области заявления о приостановлении государственной регистрации Договора участия в долевом строительстве жилого дома / перехода права собственности на помещения по Договору купли-продажи независимо от причин, послуживших основанием для подачи такого заявления;

- приостановление государственной регистрации настоящего Договора по инициативе Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области в связи с непредставлением Продавцом документов, необходимых для государственной регистрации Договора участия в долевом строительстве жилого дома / перехода права собственности на помещения по Договору купли-продажи либо представлением Участником документов, в объеме и по составу (содержанию), недостаточном для проведения государственной регистрации Договора участия в долевом строительстве жилого дома / перехода права собственности на помещения по Договору купли-продажи;

- другие действия Участника, которые привели к незаключению Договора участия в долевом строительстве жилого дома / Договора купли-продажи и государственной регистрации перехода права собственности на помещения по Договору купли-продажи.

2.1.6. Квартиры в оплату стоимости Земельного участка по настоящему Договору передаются с полной чистовой отделкой. Уровень отделки определяется Сторонами в Договоре долевого участия в строительстве жилого дома / Договоре купли-продажи.

2.2. Требование Продавца к Покупателю по оплате стоимости Земельного участка по настоящему Договору прекращается зачетом встречного денежного требования Покупателя к Продавцу по оплате цены по Договору долевого участия в строительстве жилого дома / Договору купли-продажи.

2.3. Стороны вправе предусмотреть любые иные не запрещенные действующим законодательством РФ способы расчета.

2.4. В течение 3 (Трех) рабочих дней после проведения взаимных расчетов, Стороны обязаны подписать Акт взаимных расчетов.

2.5. Стороны пришли к соглашению, что в день подачи документов на государственную регистрацию Договора долевого участия в строительстве жилого дома с индивидуальной вставкой № 14 (стр.) со встроенно-пристроенными объектами СКБО в 1-м этаже. 4 этап, Стороны подают заявление в регистрирующий орган о снятии обременения с земельного участка.

2.6. Исполнение обязательства Покупателя по оплате земельного участка обеспечивается залогом этого земельного участка в порядке, предусмотренном п.5 ст.488 ГК РФ до полного расчета Покупателя за переданный земельный участок.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Продавец обязуется:

3.1.1. Передать Земельный участок по Акту приема-передачи в день подачи документов на государственную регистрацию перехода права собственности.

3.1.2. Земельный участок передается Покупателю в том состоянии, в котором он находится на день передачи. Это состояние Покупателю известно. Претензий к Продавцу по состоянию передаваемого имущества и срокам передачи нет.

3.1.3. В течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации перехода права собственности на Земельный участок к Покупателю безвозмездно передать Покупателю по Акту все имеющуюся у Продавца документацию в отношении Земельного участка и планируемого к возведению на его территории жилого дома,

Ю.б.

включая проектную документацию, разрешение на строительство жилого дома, градостроительный план земельного участка, иную документацию, необходимую для строительства жилого дома на территории Земельного участка.

3.2. Продавец имеет право:

3.2.1. Требовать от Покупателя полной оплаты за Земельный участок в соответствии с условиями настоящего Договора.

3.3. Покупатель обязуется:

3.3.1. Произвести оплату в сроки и порядке, предусмотренном настоящим Договором.

3.4. Покупатель имеет право:

3.4.1. Без согласия Продавца передавать Земельный участок в аренду либо устанавливать частный сервитут в пользу третьих лиц на части земельного участка, необходимые для подключения (технологического присоединения) строящегося на территории Земельного участка жилого дома к сетям инженерно-технического обеспечения (водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, электроснабжения).

3.4.2. Произвести оплату за Земельный участок ранее срока, указанного в настоящем Договоре. Продавец в указанном случае обязан принять исполнение.

4. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

4.1. Переход к Покупателю права собственности на Земельный участок подлежит обязательной государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ.

4.2. Право собственности на Земельный участок возникает у Покупателя после обязательной государственной регистрации перехода права собственности от Продавца к Покупателю в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области.

4.3. Расходы по государственной регистрации перехода к Покупателю права собственности на Земельный участок распределяются между Сторонами в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.4. При просрочке оплаты по настоящему Договору, указанному в п.2.1. настоящего договора, Продавец вправе предъявить Покупателю письменное требование об уплате пени в размере 0,05 % (Ноль целых пяти сотых процента) от суммы задолженности, но не более 10% (Десяти процентов) от стоимости Земельного участка по настоящему Договору.

4.5. Любые претензии по настоящему Договору должны быть изложены в письменной форме с приложением соответствующих материалов, подписаны Стороной либо ее уполномоченным представителем и направлены другой Стороне по почте заказным письмом с уведомлением о вручении либо переданы лично под роспись. Ответ на претензию дается не позднее 10 (Десяти) календарных дней с даты ее получения. Споры, возникшие в процессе исполнения Договора, решаются Сторонами с соблюдением претензионного порядка, а при недостижении соглашения передаются на разрешение Арбитражного суда Челябинской области в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

4.6. Стороны подтверждают, что у них отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данную сделку на крайне невыгодных для них условиях.

4.7. Настоящий Договор составлен и подписан Сторонами в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один из которых хранится в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области и по одному выдается Сторонам.

4.8. Во всем, что прямо не урегулировано настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

Реквизиты и подписи Сторон:

ПРОДАВЕЦ:

Индивидуальный предприниматель

Овчинникова Лариса Анатольевна

ОГРНИП 313744731800035

ИНН 744705568179

Адрес регистрации: 454084, город Челябинск,

улица Набережная, 18 - 48

р/с 40802810107001001439

в филиале «Челябинский» АКБ «Российский капитал»

ПАО в г. Челябинск

к/с 30101810375010000616

БИК 047501616

Индивидуальный предприниматель

Овчинникова Лариса Анатольевна



Л.А. Овчинникова

ПОКУПАТЕЛЬ:

Общество с ограниченной ответственностью

Строительная компания «Каскад»

Юридический адрес: 454106, город Челябинск,

проспект Победы, дом 238, офис 14

ИНН 7448189746 / КПП 744801001

ОГРН 1167456063092

р/с 40702810100164866395

в Филиале АО «ЮниКредит Банк» в г. Челябинск

к/с 30101810200000000982

БИК 047501982

Директор ООО СК «Каскад»

Ежиков Александр Васильевич



А.В. Ежиков

ПЕРЕЧЕНЬ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ (КВАРТИР),
расположенных в Секционном жилом доме (стр. № 1.7.), (2 очередь строительства),
расположенном на территории микрорайона в границах: ул. Академика Королева – ул. Университетская
Набережная – р. Миасс в Центральном районе города Челябинска передаваемых в счет расчетов
по Договору купли-продажи земельного участка № 1 от «05» марта 2018 года

г. Челябинск

«05» марта 2018 года

№ п/п	Номер квартиры (стр.)	Кол-во комнат	Этаж	Подъезд	Общая площадь, кв.м.	Стоимость, руб.
1.	93	3	3	3	68,83	2 890 860
2.	169	3 (Ст. + 2 комнаты)	2	4	67,09	2 817 780
					135,92	5 708 640

ПРОДАВЕЦ:

Индивидуальный предприниматель
Овчинникова Лариса Анатольевна
ОГРНИП 313744731800035
ИНН 744705568179
Адрес регистрации: 454084, город Челябинск,
улица Набережная, 18 - 48
р/с 40802810107001001439
в филиале «Челябинский» АКБ «Российский капитал»
ПАО в г. Челябинск
к/с 30101810375010000616, БИК 047501616

Индивидуальный предприниматель
Овчинникова Лариса Анатольевна



М.П.

Л.А. Овчинникова

ПОКУПАТЕЛЬ:

Общество с ограниченной ответственностью
Строительная компания «Каскад»
Юридический адрес: 454106, город Челябинск,
проспект Победы, дом 238, офис 14
ИНН 7448189746 / КПП 744801001
ОГРН 1167456063092
р/с 40702810100164866395
в Филиале АО «ЮниКредит Банк» в г. Челябинск
к/с 30101810200000000982
БИК 047501982

Директор ООО СК «Каскад»
Ежиков Александр Васильевич



М.П.

А.В. Ежиков

**Акт приема-передачи земельного участка
к договору купли-продажи №1 от «05» марта 2018 г. между ИП Овчинникова Л.А. и ООО СК «Каскад»**

г. Челябинск

«05» марта 2018 года

Индивидуальный предприниматель Овчинникова Лариса Анатольевна, именуемый в дальнейшем «Продавец», действующий на основании Свидетельства о государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя серии 74 № 006125265, выданного «14» ноября 2013 года Инспекцией Федеральной налоговой службы по Калининскому району г. Челябинска, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью Строительная компания «Каскад», именуемое в дальнейшем «Покупатель», в лице директора Ежикова Александра Васильевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, составили настоящий Акт о нижеследующем:

1. «Продавец» сдал, а «Покупатель» принял земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, площадью 5 300 (Пять тысяч триста) квадратных метров, кадастровый номер 74:19:0901002:5240, расположенный по адресу: Челябинская область, город Челябинск, Курчатовский район, жилой район № 11 Краснопольской площадки № 1, микрорайон № 48, разрешенное использование: для строительства жилых домов со встроенно-пристроенными объектами СКБО (поз. №№ 15, 16, 17, 18), детского сада по индивидуальному проекту на 260 мест (поз. № 24) (именуемый далее – «Земельный участок»).

2. Участок Сторонами осмотрен. В результате осмотра установлено:

- Участок соответствует их количественным и качественным характеристикам согласно условиям Договора.

- В момент передачи Участок находится в удовлетворительном состоянии, пригодном для использования в соответствии с целями и условиями их предоставления.

3. Взаимных претензий у Сторон не имеется.

ПРОДАВЕЦ:

Индивидуальный предприниматель
Овчинникова Лариса Анатольевна
ОГРНИП 313744731800035
ИНН 744705568179
Адрес регистрации: 454084, город Челябинск,
улица Набережная, 18 - 48
р/с 40802810107001001439
в филиале «Челябинский» АКБ «Российский капитал»
ПАО в г. Челябинск
к/с 30101810375010000616, БИК 047501616

ПОКУПАТЕЛЬ:

Общество с ограниченной ответственностью
Строительная компания «Каскад»
Юридический адрес: 454106, город Челябинск, проспект
Победы, дом 238, офис 14
ИНН 7448189746 / КПП 744801001
ОГРН 1167456063092
р/с 40702810100164866395
в Филиале АО «ЮниКредит Банк» в
г. Челябинск, к/с 30101810200000000982
БИК 047501982

Индивидуальный предприниматель
Овчинникова Лариса Анатольевна

Директор ООО СК «Каскад»
Ежиков Александр Васильевич





Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области
Произведена государственная регистрация *права собственности*
Дата регистрации 13 МАР 2018
Номер регистрации 74:19:0901002:5240-74/001/2018-3
Государственная регистрация осуществлена
Государственный регистратор *Новикова О.Е.*



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области
Произведена государственная регистрация *ипотеки в силу закона*
Дата регистрации 13 МАР 2018
Номер регистрации 74:19:0901002:5240-74/001/2018-4
Государственная регистрация осуществлена
Государственный регистратор прав *Новикова О.Е.*

