

ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА № 9/Л-3

Город Уфа
Республика Башкортостан

«22» ноября 2022 года

Индивидуальный предприниматель **Андреев Вячеслав Николаевич**, действующий на основании свидетельства о регистрации в качестве ИП (ОГРНИП № 318519000018042), именуемый в дальнейшем «**Продавец**», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Строительное управление-7», сокращенное наименование ООО "СЗ СУ-7", ИНН 0274969929, КПП 027401001, ОГРН 1210200056329, адрес юридического лица: 450077, Республика Башкортостан, город Уфа, ул. Октябрьской революции, дом 27Б, помещение 1/1, дата государственной регистрации 13 декабря 2021 года, зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 39 по Республике Башкортостан, в лице директора **Баранова Валерия Геннадьевича**, 03 июня 1984 года рождения, место рождения: с. Центральная Усадьба Мелеузовского района Респ. Башкортостан, гражданство: Россия, пол: мужской, паспорт 80 06 303531, выданный Отделом УФМС России по Республике Башкортостан в Советском районе гор. Уфы 19 июля 2007 года, код подразделения 020-008, зарегистрированный по адресу: Республика Башкортостан, город Уфа, улица Октябрьской революции, дом 34, кв. 30, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Покупатель**», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. По настоящему Договору **Продавец** продал, а **Покупатель** купил в собственность - **земельный участок** (далее по тексту именуемый «земельный участок»), общей площадью 6735 +/- 29 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: многоквартирные многоэтажные жилые дома, местоположение: *установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Башкортостан, г. Уфа, Ленинский район, ул. Молодежная*, кадастровый номер **02:55:050229:576**.

1.2. Указанный земельный участок принадлежит **Продавцу** на праве собственности на основании договора купли-продажи земельного участка №б/н, выдан 31.05.2022, заключенным с предшествующим собственником земельного участка **Барановым Валерием Геннадьевичем**, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «09» июня 2022 года сделана запись регистрации №02:55:050229:576-02/374/2022-17.

1.3. Стороны пришли к соглашению о том, что земельный участок продается по цене **131 817 500 руб. (Сто тридцать один миллион восемьсот семнадцать тысяч пятьсот) рублей**.

1.4. Права **Продавца** на день подписания настоящего Договора ограничены (обременены) его арендой на период с 25.06.2018 по 31.12.2025 года с **Покупателем** (Обществом с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Строительное управление-7», ИНН 0274969929) на основании:

- Договора аренды земельного участка с правом выкупа от 16.04.2018 №9/576, дата государственной регистрации – 26.04.2018, номер государственной регистрации: 02:55:050229:576-02/101/2018-2;

- Соглашения о внесении права аренды по договору аренды земельного участка №9/576 от 16.04.2018 года в уставный капитал общества от 26.04.2018, дата государственной регистрации – 04.05.2018, номер государственной регистрации: 02:55:050229:576-02/101/2018-4, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «04» мая 2018 года сделана запись регистрации №02:55:050229:576-02/101/2018-5 (далее по тексту – «Договор аренды»). Стороны признают, что с заключением настоящего договора данное ограничение (обременение) земельного участка прекращается совпадением собственника и арендатора земельного участка в лице **Покупателя** (ч. 1 ст. 617 и ст. 413 ГК РФ) с учетом пункта 3.6 настоящего Договора.

2. Порядок расчетов между Сторонами

2.1. Оплату цены земельного участка **Покупатель** производит **Продавцу** с частичной отсрочкой платежа в порядке, установленном настоящим разделом.

2.2. Первая часть цены земельного участка в размере 67 157 500 (Шестьдесят семь миллионов сто

пятьдесят семь тысяч пятьсот) рублей уплачивается **Покупателем Продавцу** в течение 30 (тридцати) календарных дней с даты подписания настоящего Договора и сдачи документов на государственную регистрацию перехода права собственности, но не позднее 30 декабря 2022 года.

2.3. В порядке оформления предусмотренной пунктом 2.1 настоящего раздела частичной отсрочки оплаты второй части цены земельного участка, **Покупатель** в течение 3 (трех) рабочих дней с даты подписания Сторонами настоящего Договора выдает **Продавцу** простой беспроцентный вексель на вексельную сумму 64 660 000 (Шестьдесят четыре миллиона шестьсот шестьдесят тысяч) рублей со сроком погашения «по предъявлении, но не ранее 30 октября 2026 года», векселедателем которого является **Покупатель** (далее по тексту – «Вексель»).

2.4. В связи с использованием **Покупателем** кредитных средств для оплаты **Продавцу** первой части цены земельного участка, указанной в пункте 2.2 настоящего раздела, **Продавец** обязан передать вексель, полученный им в соответствии с пунктом 2.3 настоящего раздела от **Покупателя**, в залог указанному **Покупателем** Банку-кредитору в обеспечение обязательств **Покупателя** по кредиту, полученному им на финансирование затрат на строительство на земельном участке объекта жилой недвижимости: «Группа жилых домов на земельном участке в районе поселка им. 8 Марта. Литер 8», и в том числе на приобретение самого земельного участка, заключить соответствующий договор залога между **Продавцом** и Банком-кредитором, совершить на Векселе залоговый индоссамент в пользу Банка-кредитора. **Покупатель** разъяснил **Продавцу**, что оформление залога указанного Векселя в пользу Банка-кредитора входит в состав отлагательных условий для предоставления **Покупателю** Банком-кредитором кредитных средств. Соответственно, неисполнение **Продавцом** предусмотренной настоящим пунктом обязанности по передаче Векселя в залог Банку-кредитору делает невозможным исполнение обязанности **Покупателя** по оплате **Продавцу** цены земельного участка в сроки и на сумму, предусмотренные пунктом 2.2 настоящего раздела.

2.5. **Покупатель** вправе произвести досрочную оплату по векселям. Данное право **Покупателя** начинает действовать после прекращения залога векселей в пользу Банка-кредитора и при условии, что векселедержателем на даты платежей по соответствующим векселям будет являться непосредственно **Продавец**.

2.6. Стороны установили, что до полной оплаты Цены Договора **Покупателем** вышеуказанный земельный участок не будет находиться в залоге у **Продавца**.

3. Прочие условия

3.1. В соответствии со ст. 556 ГК РФ передача земельного участка **Продавцом** и принятие его **Покупателем** осуществляется по акту приема-передачи, подписываемому одновременно с настоящим Договором.

3.2. **Продавец** гарантирует **Покупателю** истинность следующих сведений: до заключения настоящего договора указанный земельный участок не отчужден, не заложен, в споре и под арестом (запрещением) не состоит: Ответственность за достоверность представленных документов для оформления договора купли-продажи несёт **Продавец**, который гарантирует **Покупателю**, что документы на отчуждаемый земельный участок являются подлинными.

3.3. **Продавец** и представитель **Покупателя** подтверждают, что не лишены дееспособности, не состоят под опекой и попечительством, не страдают заболеваниями, препятствующими осознать суть договора, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данный Договор на крайне невыгодных для себя условиях, а в отношении **Покупателя** – не возбуждена процедура банкротства.

3.4. Настоящий Договор содержит весь объем соглашений между Сторонами в отношении предмета настоящего договора, отменяет и делает недействительными все другие обязательства или предложения, которые могли быть приняты или сделаны Сторонами, будь то в устной или письменной форме, до государственной регистрации перехода права собственности на земельный участок.

3.5. С момента подписания настоящего договора и до момента государственной регистрации права собственности **Покупателя** на земельный участок **Покупатель** владеет и пользуется земельным участком на основании Договора аренды, указанного в пункте 1.4 настоящего Договора. В связи с этим **Продавец** не отвечает перед **Покупателем** за состояние земельного участка.

3.6. Стороны совместно обязуются в течение 3 (трех) рабочих дней с даты государственной регистрации права собственности **Покупателя** на земельный участок заключить соответствующее дополнительное соглашение к Договору аренды, предусматривающее прекращение его действия по основанию, указанному в пункте 1.4 настоящего Договора.

3.7. Стороны пришли к соглашению о том, что все расходы, связанные с государственной

регистрацией перехода права собственности на отчуждаемый земельный участок, несёт **Покупатель**.

3.8. Во всем, что прямо не предусмотрено настоящим Договором, в том числе по вопросам несения расходов на содержание земельного участка, возникших до даты государственной регистрации права собственности **Покупателя** на земельный участок, Стороны руководствуются непосредственно законодательством Российской Федерации.

3.9. Настоящий Договор вступает в силу с момента подписания его **Продавцом и Покупателем**.

3.10. Переход права собственности на земельный участок подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии и вступает в силу с момента такой регистрации. **Покупатель** приобретает право собственности на вышеуказанный земельный участок с момента государственной регистрации перехода права собственности в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, и внесения записей в Единый государственный реестр недвижимости.

3.11. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, один из которых хранится в делах Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, один экземпляр выдаётся на руки **Продавцу**, один экземпляр – **Покупателю**.

Подписи сторон:

Продавец:

ИП Андреев Вячеслав Николаевич

29 июня 1963 года рождения,
паспорт гражданина РФ: 47 08 174000, выдан 08 августа 2008 года Межрайонным отделом УФМС России по Мурманской области в городе Североморске, код подразделения 510-018;
адрес места регистрации: Респ. Башкортостан, г. Уфа, ул. Д. Мурзина, д. 13, кв. 226; ИНН 511005178790
СНИЛС 114-084-922 33
ОГРНИП 318519000018042
Банковские реквизиты:
р/с 40802810016240002514
в филиале Банка ВТБ (ПАО)
в г. Нижнем Новгороде
БИК 042202837
к/с 30101810200000000837



В.Н. Андреев

Покупатель:

ООО «СЗ СУ-7»
ИНН 0274969929
КПП 027401001
ОГРН 1210200056329
450077, Республика Башкортостан, город Уфа, ул. Октябрьской Революции, д. 27Б, помещ. 1/1
Расчетный счет в Отделении № 8598 ПАО Сбербанк г. Уфа
К/с № 30101810300000000601 БИК 048073601
e-mail: 3461829@mail.ru

Директор



В.Г. Баранов



ИП Ахмедов БН



ООО СЗ ОУ-91



Сектор экономики и развития
30.08.2017

[Handwritten signature]

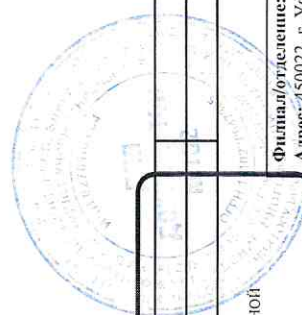
Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Башкортостан
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1		
Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3
05.12.2022г.		Всего листов выписки: 3
Кадастровый номер: 02:55:050229:576		
Номер кадастрового квартала: 02:55:050229		
Дата присвоения кадастрового номера: 10.04.2018		
Ранее присвоенный государственный учетный номер: данные отсутствуют		
Местоположение: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Башкортостан, г. Уфа, Ленинский, ул. Молодежная.		
Площадь, м2: 6735 +/- 29		
Кадастровая стоимость, руб: 25174823.85		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: данные отсутствуют		
Категория земель: Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования: Многоквартирные многоквартирные жилые дома		
Статус записи об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки: данные отсутствуют		
Получатель выписки: Никитина Алия Фавилевна (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик Строительное управление-7", 0274969929		



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 645751274004334833109200328139839366360
Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023

полное наименование должности

инициалы, фамилия

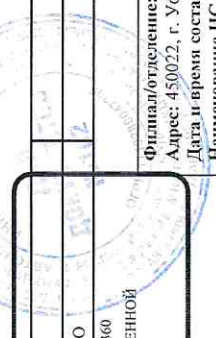
Филиал/отделение: Операционный зал «Арснад» РГАУ МФЦ, г. Уфа
Адрес: 450022, г. Уфа, ул. М. Губайдуллина, 6
Дата и время составления выписки: 05.12.2022 15:30
Наименование ИС ОГВ: ЕГРН
ФИО и должность сотрудника РГАУ МФЦ: Ведущий специалист сектора последующего контроля Сайранова Л.Ф.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1
	Всего разделов: 3
	Всего листов выписки: 3
05.12.2022г.	
Кадастровый номер: 02:55:050229:576	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик Строительное управление-7", ИНН: 0274969929, ОГРН: 1210200056329
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 02:55:050229:576-02/374/2022-28 05.12.2022 11:11:24
3	Документы-основания	3.1	Договор купли-продажи земельного участка, № 9/Л-3, выдан 22.11.2022
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:		данные отсутствуют

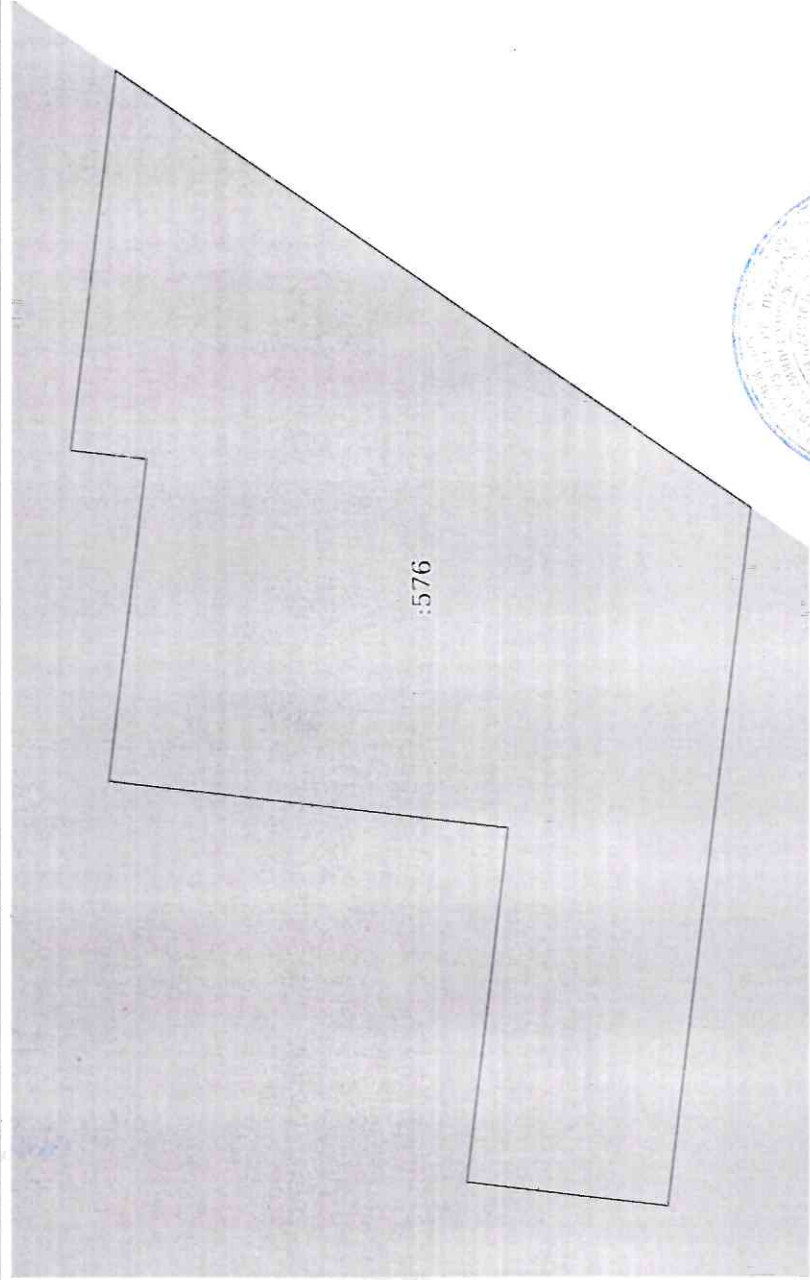
полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		инициалы, фамилия	
		Сертификат: 64575127408133833109200328139839306360	
		Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
		Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	
			
		Филиал/отделение: Операционный зал «Аркада» РГАУ МФЦ, г. Уфа Адрес: 450022, г. Уфа, ул. М. Губайдулина, 6 Дата и время составления выписки: 05.12.2022 15:30 Наименование ИС ОГВ: ЕГРН ФИО и должность сотрудника РГАУ МФЦ: Ведущий специалист сектора последующего контроля Сайратова Л.Ф.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения земельного участка

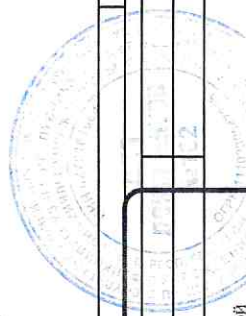
Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего листов выписки: 3
05.12.2022г.		
Кадастровый номер: 02:55:050229:576		

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:900 Условные обозначения:

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 64575127400433833109200328139839306360 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	



Финанс/отделение: Операционный зал «Арклад» РГАУ МФЦ, г. Уфа
 Адрес: 450022, г. Уфа, ул. М. Губайдуллина, 6
 Дата и время составления выписки: 05.12.2022 15:30
 Наименование ИС ОГВ: ЕГРН
 ФИО и должность сотрудника РГАУ МФЦ: Ведущий специалист Сайранова Л.Ф.