

Договор № 1
купли-продажи земельного участка

г. Тамбов

" 15 " октября 2022 г.

Индивидуальный предприниматель Данилов Захар Юрьевич (18 сентября 2001 года рождения, пол мужской, место рождения гор. Москва, гражданство РФ, паспорт серия 45 21 № 564832 выдан ГУ МВД России по г. Москве 25.10.2021 г., к/п 770-071, зарегистрирован по адресу: г. Москва, ул. М. Филевская, д. 50, кв. 78, ИНН 773125883390, ОГРНИП 322774600012097 (лист записи ЕГРИП от 13.01.2022г. выдан Межрайонной инспекцией ФНС России № 46 по г. Москве), именуемый в дальнейшем **«Продавец»**, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Мегаполис» (ОГРН 1207700057058, ИНН 9704011742, юридический адрес: 119019, г. Москва, ул.Новый Арбат, д.15, эт. 22, пом. 1, к.19, оф.7), именуемое в дальнейшем **«Покупатель»**, в лице управляющего — индивидуального предпринимателя Дорожкина Альберта Игоревича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

именуемые совместно **«Стороны»**, а по отдельности **«Сторона»**, заключили настоящий Договор купли-продажи (далее по тексту – **«Договор»** или **«настоящий Договор»**) о нижеследующем:

Преамбула.

Покупатель, как специализированный застройщик, заинтересован в приобретении земельного участка для строительства многоквартирного жилого дома.

Границы участка и возможность строительства на нем многоквартирного жилого дома определяются градостроительной документацией (в т.ч. проектом планировки территории (далее — ППТ), проектом межевания территории (далее - ПМТ)), разрабатываемой Покупателем и утверждаемой соответствующим органом власти. На части схемы генерального плана проекта ППТ (приложение №1 к Договору) интересующий Покупателя дом обозначен как № 5.

По предварительной оценке сторон на дату заключения настоящего договора (Договора), интересующий Покупателя земельный участок может быть сформирован в последующем из земельных участков отдельных собственников.

1. Предмет Договора

1.1. В соответствии с условиями настоящего Договора Продавец передает в собственность Покупателю, а Покупатель приобретает в собственность земельный участок, который будет сформирован в будущем из земельных участков кадастрового квартала 68:29:0208001 и приобретен Продавцом в срок и на условиях Договора.

Характеристика будущего земельного участка:

земельный участок, ориентировочной общей площадью 6600 (Шесть тысяч шестьсот) кв.м, расположенный в кадастровом квартале 68:29:0208001, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), расположен по адресу: Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Советская.

Точные характеристики земельного участка будет определена Сторонами после формирования, проведения кадастрового учета земельного участка, путем подписания дополнительного соглашения к Договору. Покупатель обязуется подписать такое дополнительное соглашение в течение 10 рабочих дней с даты получения его от Продавца.

1.2. Продавец не несет обязательств по обеспечению будущего земельного участка коммунальными ресурсами, необходимыми для проектирования и строительства многоквартирного жилого дома.

При этом Продавец информирует Покупателя о полученном согласии МЭС Центра ПАО «ФСК ЕЭС» (письмо от 25.12.2020 №М1/51/2878) на перераспределение максимальной мощности в размере 263,4 кВт по ТУ от 19.11.2020 № С-37/Э в отношении пятиподъездного девятиэтажного многоквартирного жилого дома 37 по ППТ, утверждённого Постановлением Администрации города Тамбова от 20.10.2015 № 7843. Копии указанного письма, соглашения о перераспределении мощности и ТУ будут переданы Покупателю в течение 10 дней с даты

подписания Договора.

Продавец обязуется оказать содействие с целью получения Покупателем возможности использовать для энергоснабжения планируемого к размещению на будущем земельном участке здания вышеуказанную максимальную мощность.

1.3. Продавец гарантирует, что будущий земельный участок на дату передачи его Покупателю будет свободен от каких-либо обязательств как со стороны самого Продавца, так и со стороны третьих лиц, в залоге, под арестом, запрещением не находится, предметом спора не является.

2. Порядок приобретения земельного участка Продавцом.

2.1. Продавец обязуется не позднее 10 рабочих дней после заключения Договора и получения аванса определить круг предполагаемых собственников земельных участков(из которых возможно сформировать будущий земельный участок) и приступить к переговорам с ними с целью определения возможных условий формирования участка; заключения соответствующих соглашений и оплаты по ним.

2.2. Границы земельного участка определяются согласно ППТ и ПМТ, разработка и обеспечение утверждения которых находится в зоне ответственности Покупателя. В связи с этим Продавец обязуется приобрести в свою собственность сформированный будущий земельный участок не позднее девяноста рабочих дней с даты передачи ему Покупателем по акту приема-передачи утвержденных в соответствии с ГрК РФ ППТ и ПМТ.

3. Передача земельного участка

3.1. Продавец обязуется передать, а Покупатель принять земельный участок в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты приобретения Продавцом права собственности на него, с подписанием Сторонами Акта приема-передачи, который будет являться неотъемлемой частью настоящего Договора.

Продаваемый земельный участок на момент его передачи Покупателю должен находиться в нормальном состоянии, отвечающем требованиям, предъявляемым к соответствующему виду имущества. Продавец подтверждает, что на момент подписания Акта приема-передачи на земельном участке будут отсутствовать как капитальные, так и временные здания, строения, сооружения, коммуникации. Фактическое состояние земельного участка указывается в Акте приема-передачи.

Покупатель информирован о возможности наличия под поверхностью земли остатков зданий, строений, сооружений, оборудования, материалов, веществ.

Покупатель подтверждает, что до заключения настоящего договора изучил качественное состояние будущего земельного участка с целью определения возможности размещения и строительства на нем многоквартирного жилого дома и претензий к качеству земельного участка не имеет.

3.2. Право собственности Покупателя на земельный участок возникает с момента государственной регистрации перехода права.

3.3. Расходы по государственной регистрации перехода права собственности на земельный участок оплачивает Покупатель.

4. Расчеты по Договору

4.1. Стоимость будущего земельного участка определена сторонами в размере 60000000(Шестьдесят миллионов) рублей.

4.2. Оплата цены Договора осуществляется Покупателем в следующем порядке:

– в течение десяти календарных дней после заключения Договора Покупатель перечисляет обеспечительный платеж в сумме 10000000(Десять миллионов)рублей по реквизитам Продавца, указанным в Договоре. Обеспечительный платеж понимается в настоящем договоре в соответствии со ст. 381.1 ГК РФ и обеспечивает обязательства Покупателя по уплате убытков. При подписании акта приема-передачи земельного участка обеспечительный платеж в оставшейся после компенсации убытков сумме засчитывается в счет оплаты цены Договора.

– в срок до 01 июня 2023г (первое июня две тысячи двадцать третьего года) оставшуюся часть в сумме, необходимой для полной оплаты цены договора.

Досрочное исполнение обязательств (как целиком так и в части) по оплате допускается.

Покупатель информирован, что погашение записи об ипотеке производится на основании совместного заявления залогодателя и залогодержателя (п.1 ст. 25 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» №102-ФЗ).

4.3. Обязательства по оплате цены Договора считаются исполненными с момента зачисления сумм, указанных в п. 4.1 настоящего Договора, на расчетный счет Продавца.

5. Ответственность сторон.

5.1. Стороны несут ответственность за неисполнение либо ненадлежащее исполнение принятых на себя по настоящему Договору обязательств в соответствии с законодательством Российской Федерации и условиями настоящего Договора.

5.2. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства по настоящему Договору, обязана возместить другой Стороне причиненные таким неисполнением убытки.

5.3. При нарушении Покупателем сроков оплаты по Договору, он обязан уплатить Продавцу неустойку в размере 0,1 (ноль целых одна десятая) процента от суммы задолженности за каждый день просрочки.

6. Расторжение Договора

6.1. Стороны вправе по взаимному согласию досрочно прекратить действие настоящего Договора.

6.2. Продавец имеет право расторгнуть Договор в одностороннем внесудебном порядке в случае:

– отличия расположения или площади будущего земельного участка по Приложению №1 и переданной согласно п.2.2. Договора документацией.

– неисполнения Покупателем своего обязательства по п.2.2. Договора до 01 декабря 2022г.

– при отказе Покупателя от подписания или неподписание Покупателем в течение 10 рабочих дней дополнительного соглашения согласно по п.1.1 Договора.

В этом случае обеспечительный платеж не возвращается и засчитывается в полном объеме в качестве компенсации убытков Продавца.

6.3. Продавец направляет уведомление об одностороннем внесудебном расторжении Договора не позднее 10 (Десяти) календарных дней до даты его расторжения почтовым отправлением по адресу Покупателя, указанному в Договоре. Допускается так же вручение уведомления уполномоченному представителю Покупателя.

7. Порядок разрешения споров.

7.1. Стороны договорились разрешать все спорные вопросы, которые могут возникнуть в процессе исполнения Договора, путем переговоров.

7.2. Если Стороны не смогут прийти к соглашению, то все споры, разногласия и требования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, в том числе касающиеся его исполнения, нарушения, прекращения или недействительности, подлежат разрешению в Арбитражном суде Тамбовской области.

8. Заключительные положения.

8.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору должны быть совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными на то представителями.

8.2. Продавец подтверждает, что на момент приобретения имущества, указанного в п. 1.1 договора, в браке не состоял, следовательно предоставление нотариального согласия супруга на данную сделку купли-продажи не требуется.

8.3. Уведомления, извещения, иная корреспонденция, для которых настоящим Договором предусмотрена письменная форма, направляются Сторонами друг другу заказными письмами с уведомлением о вручении по адресам, указанным в настоящем Договоре в качестве адреса местонахождения, либо вручаются под расписку уполномоченному представителю Стороны. Иная корреспонденция может направляться по почте, электронной почте, по телексу и/или телефаксу.

В случае изменения адреса местонахождения Сторона обязана направить в

предусмотренном выше порядке извещении другой Стороне с указанием своего нового адреса. При невыполнении этой обязанности вся корреспонденция, направленная по адресу, указанному в настоящем Договоре, считается полученной Стороной, изменившей свой адрес, которая и несет все неблагоприятные последствия.

Изменение организационно-правовой формы или реорганизация Сторон не является основанием для расторжения настоящего Договора, а также изменения его условий и порядка исполнения. В этом случае права и обязанности Сторон переходят к их правопреемникам.

8.4. Настоящий Договор вступает в силу с момента подписания его Сторонами, составлен на русском языке в 2(двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру - для каждой из Сторон.

8.5. Стороны соглашаются, что за исключением сведений, которые в соответствии с законодательством Российской Федерации не могут составлять коммерческую тайну юридического лица, содержание настоящего Договора, а также все документы, переданные Сторонами друг другу в связи с Договором, считаются конфиденциальными и относятся к коммерческой тайне Покупателя и Продавца, которая не подлежит разглашению без письменного согласия Сторон.

9. Приложения.

1. Часть схемы генерального плана проекта ППТ — на 1 листе.

10. Реквизиты сторон

«Продавец»:

Индивидуальный предприниматель
Данилов Захар Юрьевич
паспорт 45 21 № 564832 выдан выдан ГУ
МВД России по г. Москве 25.10.2021 г., к/п
770-071
адрес: г. Москва, ул. М. Филевская, д. 50,
кв. 78
ИНН 773125883390,
ОГРНИП 322774600012097

Наименование банка
ООО МИБ "ДАЛЕНА"
Расчетный счет 40802810100040000045
Кор/счет 30101810845250000371 в ГУ
Банка России ЦФО БИК 044525371



Данилов З.Ю.

«Покупатель»:

Общество с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик
«Мегаполис»
119019, г. Москва, ул.Новый Арбат, д.15, эт. 22,
пом. 1, к.19, оф.7
ОГРН 1207700057058
ИНН 9704011742 КПП 770401001
р/с 40702810161000008946
Тамбовское отделение № 8694 ПАО Сбербанк
г. Тамбов
к/с 30101810800000000649
БИК 046850649



Дорожкин А.И.

Приложение к Договору N 1
купи-продажи земельного участка
от " 15 "октября 2022 г.

Часть схемы генерального плана проекта ППТ



«Продавец»:

Индивидуальный предприниматель
Данилов Захар Юрьевич

Данилов З.Ю.

«Покупатель»:

Общество с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик
«Мегаполис»



Дорожкин А.И.



ТОГКУ «МФЦ»
Тамбовская обл., г. Тамбов,
ул. К. Маркса, д. 130
Создан электронный образ документа
Александрова ИА Подпись Александрова ИА
Дата 11.09.2023