

Договор
передачи прав на земельные участки с находящимися на них неотделимыми
улучшениями и обязательств Застройщика

г. Волгоград

05 февраля 2021 г.

Общество с ограниченной ответственностью "Орион" (ОГРН 1073460001614, ИНН 3445087192), именуемое в дальнейшем "Застройщик", в лице конкурсного управляющего Миляева Петра Львовича (членство в СРО ААУ "Евросиб", дата регистрации в едином государственном реестр саморегулируемых организаций арбитражных управляющих от 23.11.2005 № 023), утвержденного в деле о банкротстве Застройщика определением арбитражного суда Волгоградской области от 02.06.2020 по делу № А12-13978/2017, (далее - "Конкурсный управляющий"), с одной стороны, и **Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства Волгоградской области** (ОГРН 1193443013983, ИНН 3444273132), именуемый в дальнейшем "Приобретатель", в лице генерального директора Ломова Алексея Викторовича, действующего на основании устава, с другой стороны, далее совместно именуемые "Стороны", на основании определения арбитражного суда Волгоградской области о передаче Приобретателю прав на земельные участки с находящимися на них неотделимыми улучшениями и обязательств Застройщика от 03 февраля 2021 г. по делу № А12-13978/2017, вынесенного в соответствии с положениями Федерального закона от 25.10.2002 № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)", заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. По настоящему Договору Конкурсный управляющий, действующий от имени Застройщика, передает, а Приобретатель принимает имущество (в том числе имущественные права) Застройщика, включая объекты незавершенного строительства, предназначенные для их размещения земельные участки, принадлежащие Застройщику на праве аренды, и обязательства Застройщика перед участниками строительства, имеющими требования о передаче жилых помещений, в соответствии с определением арбитражного суда Волгоградской области о передаче Приобретателю прав на земельные участки с находящимися на них неотделимыми улучшениями и обязательств Застройщика от 03 февраля 2021 г. по делу № А12-13978/2017 и условиями настоящего Договора.

1.2. Застройщик по настоящему Договору передает Приобретателю следующее имущество (в том числе имущественные права):

1.2.1. Право аренды на земельный участок на основании договора аренды земельного участка № 2635-В от 25.02.2020, заключенного с комитетом по управлению государственным имуществом Волгоградской области, договора о передаче права аренды на земельный участок по договору аренды земельного участка от 11.03.2020, из земель населенных пунктов, площадью 3 214 (три тысячи двести четырнадцать) кв. м. с кадастровым номером 34:34:070001:6701 с разрешенным использованием: жилая застройка, местоположением: Волгоградская область, г. Волгоград, ул. им. Быстрова, со всеми неотделимыми улучшениями, расположенными на указанном земельном участке, в том числе объектом незавершенного строительства: многоквартирным жилым домом № 6 - 2 очередь строительства, строительная готовность объекта на момент передачи – 20 %, согласно разрешению на строительство от 04.06.2020 г. № RU 34301000-301/К/12 со сроком действия до 01.01.2024 г. общая площадь жилого здания – 13 532 кв. м.; общая площадь квартир с учетом летних помещений – 8 615,00 кв. м.; общая площадь квартир без летних

помещений – 8 248,00 кв. м., этажность – 24 эт.; количество квартир – 183 шт.; строительный объем – 41 682,00 куб., в том числе ниже отм. 0,000 – 1 767,00 куб. м.; площадь встроенных помещений общественного назначения – 584,0 кв. м., **идентификатор объекта незавершенного строительства в реестре проблемных объектов: р-7740.**

Договор аренды земельного участка № 2635-В от 25.02.2020 зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Волгоградской области 11.03.2020, номер регистрации 34:34:070001:6701-34/209/2020-2; договор о передаче права аренды на земельный участок по договору аренды земельного участка от 11.03.2020 зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Волгоградской области 09.06.2020, номер регистрации 34:34:070001:6701-34/209/2020-5.

1.2.2. Право аренды на земельный участок на основании договора аренды земельного участка № 2634-В от 25.02.2020, заключенного с комитетом по управлению государственным имуществом Волгоградской области, договора о передаче права аренды на земельный участок по договору аренды земельного участка от 11.03.2020, из земель населенных пунктов, площадью 3 153 (три тысячи сто пятьдесят три) кв. м. с кадастровым номером 34:34:070001:6703 с разрешенным использованием: жилая застройка, местоположением: Волгоградская область, г. Волгоград, ул. им. Быстрова, со всеми неотделимыми улучшениями, расположенными на указанном земельном участке, в том числе объектом незавершенного строительства: многоквартирным жилым домом № 7 – 2 очередь строительства, строительная готовность объекта на момент передачи – 35 %, согласно разрешению на строительство от 04.06.2020 № RU 34301000-301/К/12 со сроком действия до 01.01.2024 г. общая площадь жилого здания – 13 532 кв. м.; общая площадь квартир с учетом летних помещений – 8 615,00 кв. м.; общая площадь квартир без летних помещений – 8 248,00 кв. м., этажность – 24 эт.; количество квартир – 183 шт.; строительный объем – 41 682,00 куб., в том числе ниже отм. 0,000 – 1 767,00 куб. м.; площадь встроенных помещений общественного назначения – 584,0 кв. м., **идентификатор объекта незавершенного строительства в реестре проблемных объектов: р-6706.**

Договор аренды земельного участка № 2634-В от 25.02.2020 зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Волгоградской области 11.03.2020, номер регистрации 34:34:070001:6703-34/209/2020-2; договор о передаче права аренды на земельный участок по договору аренды земельного участка от 11.03.2020 зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Волгоградской области 09.06.2020, номер регистрации 34:34:070001:6703-34/209/2020-5.

1.2.3. Права на имеющуюся у Застройщика проектную, рабочую, исполнительную и иную документацию в отношении объектов незавершенного строительства, указанных в пп. 1.2.1. и пп. 1.2.2 настоящего Договора.

1.2.4. Результаты подготовительных строительных и проектных работ, объекты инженерно-технической инфраструктуры, объекты инженерно-технического обеспечения, объекты социальной инфраструктуры, объекты транспортной инфраструктуры, строительство которых не завершено.

1.2.5. Права требования по подключению (технологическому присоединению) объектов незавершенного строительства к сетям инженерно-технического обеспечения по договорам, заключенным с Застройщиком в отношении передаваемых земельных участков с находящимися на них неотделимыми улучшениями.

1.3. Застройщик по настоящему Договору передает Приобретателю обязательства перед участниками долевого строительства, чьи требования включены в реестр требований участников строительства, по строительству, вводу в эксплуатацию и передаче в собственность участникам долевого строительства жилых помещений в объектах незавершенного строительства на сумму 529 372 999 руб.

1.4. На основании определения арбитражного суда Волгоградской области о передаче Приобретателю прав на земельные участки с находящимися на них неотделимыми улучшениями и обязательств Застройщика от 03 февраля 2021 г. по делу № А12-13978/2017 и в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации об уступке прав по договорам Приобретателю также передаются права требования по следующим договорам:

- договору № 18/05-2020/6-ОФТЗ на осуществление функций технического заказчика от 18.05.2020, заключенному между ООО «Орион» и ООО «Пересвет-Регион-Дон»;
- договору № 18/05-2020/7-ОФТЗ на осуществление функций технического заказчика от 18.05.2020, заключенному между ООО «Орион» и ООО «Пересвет-Регион-Дон»;
- договору на проектирование № 6/н от 18.05.2020, заключенному между ООО «Орион» и ООО "Пересвет -Регион-Дон".

2. Порядок передачи имущества и обязательств Застройщика

2.1. Рыночная стоимость передаваемого по настоящему Договору Приобретателю имущества (имущественных прав) Застройщика согласно отчетам об оценке, выполненным ООО «РЦОФК» (ИНН 3443061865), составляет:

2.1.1. Согласно отчету об оценке от 31.07.2020 г. № 924/20/1-1, составленному по итогам оценки права аренды на земельный участок и объекта незавершенного устройства, указанных в пп. 1.2.1. настоящего Договора, - 106 909 000 (сто шесть миллионов девятьсот девять тысяч) рублей, в том числе объекта незавершенного строительства – 106 899 000 (сто шесть миллионов восемьсот девяносто девять тысяч) рублей, права аренды на земельный участок – 10 000 (десять тысяч) рублей.

2.1.2. Согласно отчету об оценке от 31.07.2020 г. № 924/20/1-2, составленному по итогам оценки права аренды земельного участка и объекта незавершенного устройства, указанных в пп. 1.2.2. настоящего Договора, - 258 819 000 (двести пятьдесят восемь миллионов восемьсот девятнадцать тысяч) рублей, в том числе объекта незавершенного строительства – 258 809 000 (двести пятьдесят восемь миллионов восемьсот девять тысяч) рублей, права аренды на земельный участок – 10 000 (десять тысяч) рублей.

2.2. Передача земельных участков с расположенными на них неотделимыми улучшениями, включая объекты незавершенного строительства, Приобретателю осуществляется Застройщиком в день подписания настоящего Договора по акту приема-передачи.

2.3. Одновременно с подписанием акта приема-передачи Застройщик передает всю имеющуюся проектно-сметную документацию, документы технической инвентаризации, документы на земельный участок и иные документы, удостоверяющие возникновение обязательств Застройщика перед участниками долевого строительства и соответствующих прав требований в соответствии условиями настоящего Договора, а также иную необходимую для исполнения обязательства Застройщика перед участниками строительства, имеющими требования о передаче жилых помещений, документацию.

2.4. Государственная регистрация перехода прав по настоящему Договору осуществляется на основании определения арбитражного суда Волгоградской области о передаче Приобретателю прав на земельные участки с находящимися на них неотделимыми улучшениями и обязательств Застройщика от 03 февраля 2021 г. по делу № А12-13978/2017 в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации.

3. Ответственность Сторон и форс-мажорные обстоятельства

3.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему

Договору Стороны несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством Российской Федерации.

3.2. Застройщик несет ответственность за достоверность передаваемых в соответствии с настоящим Договором документов и сведений.

3.3. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате обстоятельств чрезвычайного характера, которые Стороны не могли предвидеть или предотвратить.

3.4. При наступлении обстоятельств, указанных в п. 3.3 настоящего Договора, каждая Сторона должна без промедления известить о них в письменном виде другую Сторону.

Извещение должно содержать данные о характере обстоятельств, а также официальные документы, удостоверяющие наличие этих обстоятельств и, по возможности, дающие оценку их влияния на возможность исполнения Стороной своих обязательств по настоящему Договору.

3.4. В случае наступления обстоятельств, предусмотренных в п. 3.3 настоящего Договора, срок выполнения Стороной обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют эти обстоятельства и их последствия.

3.5. Если наступившие обстоятельства, перечисленные в п. 3.3 настоящего Договора, и их последствия продолжают действовать более двух месяцев, Стороны проводят дополнительные переговоры для выявления приемлемых альтернативных способов исполнения настоящего Договора.

4. Разрешение споров

4.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении условий настоящего Договора, Стороны будут стремиться разрешать путем переговоров.

4.2. Споры, не урегулированные путем переговоров, разрешаются в судебном порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

4.3. Застройщик обязуется предоставить Приобретателю всю имеющуюся информацию о судебных процессах, а также все имеющиеся у него решения судов, связанные с настоящим Договором.

5. Срок действия Договора. Порядок изменения и расторжения Договора

5.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента подписания его обеими Сторонами и действует до полного выполнения Сторонами своих обязательств по настоящему Договору.

5.2. Условия настоящего Договора могут быть изменены по взаимному согласию Сторон путем подписания дополнительного соглашения.

6. Заключительные положения

6.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору должны быть совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон.

6.2. Стороны обязуются письменно извещать друг друга об изменении реквизитов.

6.3. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, - по одному для каждой из Сторон и один экземпляр для органа государственной регистрации.

6.4. Во всем остальном, что не урегулировано настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

7. Реквизиты и подписи Сторон

От Приобретателя:

Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства Волгоградской области

ОГРН 1193443013983, ИНН 3444273132

Почтовый адрес: 400074 г. Волгоград, ул. Козловская, 32а, оф. 106

Расчетный счет № 40703810908100011416 в филиале "Краснодарский" АО "БАНК ДОМ.РФ", БИК 040349523, кор. счет № 301018107000000000523 в Южное ГУ Банка России

Генеральный директор

Фонда защиты прав граждан - участников долевого строительства Волгоградской области



От Застройщика:

Конкурсный управляющий общества с ограниченной ответственностью "Орион"

ИНН 3445087192/ ОГРН 1073460001614
400074, г.Волгоград, ул. Баррикадная, д. 1Б

Конкурсный управляющий
ООО «Орион»

 /Ф.Л. Миляев

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

Проведена государственная регистрация

Самостоятельно
по договору

Дата регистрации

09.02.2021

Номер регистрации

Регистратор

14/14-07/0001: 6701-14/209/2021-9



ТАБЛЕТКА № 9

Handwritten signature

Акт приема-передачи

к договору передачи прав на земельные участки с находящимися на них неотделимыми улучшениями и обязательств Застройщика от 05.02.2021 г.

г. Волгоград

05 февраля 2021 г.

Общество с ограниченной ответственностью "Орион" (ОГРН 1073460001614, ИНН 3445087192), именуемое в дальнейшем Застройщик, в лице конкурсного управляющего Миляева Петра Львовича (членство в СРО ААУ "Евросиб", дата регистрации в едином государственном реестр саморегулируемых организаций арбитражных управляющих от 23.11.2005 № 023), утвержденного в деле о банкротстве Застройщика определением арбитражного суда Волгоградской области от 02.06.2020 по делу № А12-13978/2017, (далее - "Конкурсный управляющий"), с одной стороны, и **Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства Волгоградской области** (ОГРН 1193443013983, ИНН 3444273132), именуемый в дальнейшем "Приобретатель", в лице генерального директора Ломова Алексея Викторовича, действующего на основании устава, с другой стороны, далее совместно именуемые "Стороны", на основании определения арбитражного суда Волгоградской области о передаче Приобретателю прав на земельные участки с находящимися на них неотделимыми улучшениями и обязательств Застройщика от 03 февраля 2021 г. по делу № А12-13978/2017, вынесенного в соответствии с положениями Федерального закона от 25.10.2002 № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)", подписали настоящий акт приема-передачи о нижеследующем:

1. В соответствии с договором передачи прав на земельные участки с находящимися на них неотделимыми улучшениями и обязательств Застройщика от 05 февраля 2021 г. (в дальнейшем именуется "Договор") Конкурсный управляющий от имени Застройщика передал, а Приобретатель принял:

1.1. Земельный участок из земель населенных пунктов, площадью 3 214 (три тысячи двести четырнадцать) кв. м. с кадастровым номером 34:34:070001:6701 с разрешенным использованием: жилая застройка, местоположением: Волгоградская область, г. Волгоград, ул. им. Быстрова, для завершения строительства многоквартирного жилого дома (договор аренды земельного участка № 2635-В от 25.02.2020 зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Волгоградской области 11.03.2020, номер регистрации 34:34:070001:6701-34/209/2020-2; договор о передаче права аренды на земельный участок по договору аренды земельного участка от 11.03.2020 зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Волгоградской области 09.06.2020, номер регистрации 34:34:070001:6701-34/209/2020-5), со всеми неотделимыми улучшениями, расположенными на указанном земельном участке, в том числе объектом незавершенного строительства: многоквартирным жилым домом № 6 – 2 очередь строительства, строительная готовность объекта на момент передачи – 20 %, согласно разрешению на строительство от 04.06.2020 № RU 34301000-301/К/12 со сроком действия до 01.01.2024 (Приложение № 1 к Договору) общая площадь жилого здания – 13 532 кв. м.; общая площадь квартир с учетом летних помещений – 8 615,00 кв. м.; общая площадь квартир без летних помещений – 8 248,00 кв. м., этажность – 24 эт.; количество квартир – 183 шт.; строительный объем – 41 682,00 куб., в том числе ниже отм. 0,000 – 1 767,00 куб. м.; площадь встроенных помещений общественного назначения – 584,0 кв. м., **идентификатор объекта незавершенного строительства в реестре проблемных объектов: р-7740.**

1.2. Земельный участок из земель населенных пунктов, площадью 3 153 (три тысячи сто пятьдесят три) кв. м. с кадастровым номером 34:34:070001:6703 с разрешенным использованием: жилая застройка, местоположением: Волгоградская область, г. Волгоград, ул. им. Быстрова, для завершения строительства многоквартирного жилого дома (договор аренды земельного участка

№ 2634-В от 25.02.2020 заключен с комитетом по управлению государственным имуществом Волгоградской области, зарегистрированном Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Волгоградской области 11.03.2020, номер регистрации 34:34:070001:6703-34/209/2020-2; договор о передаче права аренды на земельный участок по договору аренды земельного участка от 11.03.2020 зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Волгоградской области 09.06.2020, номер регистрации 34:34:070001:6703-34/209/2020-5) со всеми неотделимыми улучшениями, расположенными на указанном земельном участке, в том числе объектом незавершенного строительства: многоквартирным жилым домом № 7 – 2 очередь строительства, строительная готовность объекта на момент передачи – 35 %, согласно разрешению на строительство от 04.06.2020 № RU 34301000-301/К/12 со сроком действия до 01.01.2024 (Приложение № 1 к Договору) общая площадь жилого здания – 13 532 кв. м.; общая площадь квартир с учетом летних помещений – 8 615,00 кв. м.; общая площадь квартир без летних помещений – 8 248,00 кв. м., этажность – 24 эт.; количество квартир – 183 шт.; строительный объем – 41 682,00 куб., в том числе ниже отм. 0,000 – 1 767,00 куб. м.; площадь встроенных помещений общественного назначения – 584,0 кв. м., **идентификатор объекта незавершенного строительства в реестре проблемных объектов: р-6706.**

2. Настоящий акт приема - передачи составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, - по одному для каждой из Сторон и один экземпляр для органа государственной регистрации.

3. Настоящий акт приема-передачи является неотъемлемой частью Договора.

Реквизиты и подписи Сторон:

От Приобретателя:

Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства Волгоградской области
ОГРН 1193443013983, ИНН 3444273132
Почтовый адрес: 400074 г. Волгоград, ул. Козловская, 32а, оф. 106
Расчетный счет № 40703810908100011416 в филиале "Краснодарский" АО "БАНК ДОМ.РФ", БИК 040349523, кор. счет № 30101810700000000523 в Южное ГУ Банка России

Генеральный директор
Фонда защиты прав граждан - участников долевого строительства Волгоградской области

От Застройщика:

Конкурсный управляющий ООО "Орион"
ИНН 3445087192/ ОГРН 1073460001614
400074, г.Волгоград, ул. Баррикадная, д. 1Б

Конкурсный управляющий
ООО «Орион»

П.Л. Миляев

