

ДОГОВОР № _____
купли-продажи земельного участка

г. Москва «___» _____ 201_ года

Акционерное общество «ДОМ.РФ», именуемое в дальнейшем «Продавец», в лице _____ (должность, Ф.И.О. представителя), действующего на основании _____ (наименование и реквизиты документа и т.п.), с одной стороны, и _____ (полное наименование юридического лица либо Ф.И.О., данные документов, удостоверяющих личность, для физического лица), именуем __ в дальнейшем «Покупатель», в лице _____ (должность и (или) Ф.И.О. представителя), действующего на основании _____ (наименование и реквизиты документа и т.п.), с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», в соответствии с протоколом о результатах аукциона / протоколом рассмотрения заявок на участие в аукционе по продаже находящегося в федеральной собственности незастроенного земельного участка для _____ от «__» _____ 201_ г., регистрационный номер торгов № _____ (приложение № 1), заключили настоящий договор купли-продажи земельного участка (далее – Договор) о следующем.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. В соответствии с условиями Договора Продавец обязуется передать в собственность Покупателю, а Покупатель обязуется принять и оплатить земельный участок со следующими характеристиками (далее – Земельный участок):

Земельный участок по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Пермский край, г. Пермь, Индустриальный район, жилой район Верхние Муллы (участок № 1).
Кадастровый номер: 59:01:4616058:148.

Категория земель: земли населенных пунктов.

Вид разрешенного использования: магазины, торговые комплексы.

Общая площадь: 75 580 кв. метров.

Сведения о государственной регистрации права собственности Российской Федерации на земельный участок: запись в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН) от 24.08.2016 № 59-59/023-59/023/201/2016-6361/1.

Существующие ограничения (обременения) права: агентские полномочия АО «ДОМ.РФ» (до переименования – АО «АИЖК»), запись в ЕГРН от 08.09.2016 № 59-59/023-59/023/201/2016-6362/1.

Сведения о характеристиках земельного участка, его границах, зарегистрированных правах и обременениях содержатся в выписке из ЕГРН 05.10.2018 № 99/2018/197988224, выданной ФГИС ЕГРН.

Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 59:01:4616058:17.

В соответствии с ЕГРН на земельном участке расположен объект капитального строительства с кадастровым номером 59:01:4713914:46 – Сооружение (Иное сооружение (электросетевой комплекс (ЭСК) Подстанция 35/10-6 кВ «Первомайская» с линиями электропередачи и трансформаторными подстанциями), Электросетевой комплекс (ЭСК) Подстанция 35/10-6 кВ «Первомайская» с линиями электропередачи и трансформаторными подстанциями).

Материалы Схемы территориального планирования Пермского края, утвержденной постановлением Правительства Пермского края от 27.10.2009 № 780-п «Об утверждении Схемы территориального планирования Пермского края» (далее – СТП Пермского края), содержат сведения о виде, назначении, наименованиях, основных характеристиках и местоположении объектов регионального значения (объектов транспортной и инженерной инфраструктуры, объектов в области образования, культурно-досугового назначения, физической культуры и спорта, здравоохранения, социальной защиты населения, отдыха и туризма, производственного и коммунально-складского назначения, сельскохозяйственного назначения, инновационной инфраструктуры, объектов специального назначения, объектов в области размещения отходов производства и потребления, охраны окружающей среды и предупреждения чрезвычайных ситуаций межмуниципального и регионального характера, стихийных бедствий, эпидемий и ликвидации

их последствий). Установить факт планируемого размещения объектов капитального строительства (далее – ОКС) регионального значения на территории земельного участка не представляется возможным ввиду условности масштаба отображения указанных ОКС и места их расположения на чертежах, а также отсутствия точной территориальной привязки указанных объектов в тексте СТП Пермского края. Материалы СТП Пермского края не содержат сведений о планируемом размещении территорий общего пользования.

Материалы Генерального плана города Перми, утвержденного решением Пермской городской Думы от 17.12.2010 № 205 «Об утверждении Генерального плана города Перми» (далее – ГП города Перми), содержат сведения о видах, назначении и наименовании планируемых для размещения на территории города Перми ОКС местного значения (транспортной и инженерной инфраструктуры), а также некоторых объектов регионального значения (транспортной и инженерной инфраструктуры, объектов в области предупреждения чрезвычайных ситуаций межмуниципального и регионального характера, стихийных бедствий, эпидемий и ликвидации их последствий) и федерального значения (телевидения и радиовещания), не утверждаемых в составе ГП города Перми.

Материалы ГП города Перми также содержат сведения о планируемом размещении на территории города озелененных территорий общего пользования (парков, скверов, бульваров, городских лесов в границах «стандартных территорий нормирования») – территорий, которые в соответствии с определением пункта 12 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации отнесены к территориям общего пользования.

Согласно данным графических приложений ГП города Перми:

- земельный участок расположен вне зон планируемого размещения объектов федерального, регионального и местного значения, условно обозначенных в графических приложениях ГП города Перми;
- планируемое размещение озелененных территорий общего пользования в границах территории земельного участка условно не обозначено;
- в границах территории земельного участка условно обозначено расположение существующего линейного объекта инженерной инфраструктуры (подземного распределительного газопровода высокого давления), не отнесенного в материалах ГП города Перми к объектам местного/регионального значения;

– земельный участок расположен в границах функциональной «Промышленно-торговой зоны ТСП-ПТ» («ПТ24») в составе «территории ситуативного проектирования (ТСП)»¹.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки города Перми, утвержденными решением Пермской городской Думы от 26.06.2007 № 143 «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки города Перми, утвержденные решением Пермской городской Думы от 26.06.2007 № 143»(далее – ПЗЗ города Перми):

– земельный участок находится в границах территориальной «Зоны оптовой торговли, открытых рынков Ц-5» в составе «центральных общественно-деловых и коммерческих зон»;

– градостроительным регламентом в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства указанной территориальной зоны в ее границах разрешается размещение объектов иного строительства в соответствии с перечнем основных, вспомогательных

и (в установленном порядке) условно разрешенных видов использования земельных участков или ОКС территориальной зоны «Ц-5».

По данным [Публичного портала ИСОГД города Перми](#) документация по планировке территории, в границах разработки которой расположен земельный участок, утвержденная в порядке, установленном действующим законодательством², отсутствует.

К градостроительным и планировочным ограничениям и особым условиям использования территории, устанавливаемым в соответствии с требованием законодательства Российской Федерации, отображенным в графических материалах документов территориального планирования, градостроительного зонирования, документации по планировке территории, в документах государственного кадастра недвижимости, относятся:

– по данным графического приложения ПЗЗ города Перми, по сведениям Градостроительного плана земельного участка³ (далее – ГПЗУ) и государственного кадастра недвижимости – частичное расположение территории земельного участка в границах охранных зон существующих объектов электросетевого хозяйства («ВЛ 6 кВ Ф. ВЫСОТНЫЙ-2, ВЛ 6 кВ Ф. ВОДОЗАБОР, ВЛ 6 кВ Ф. ХМЕЛИ, ВЛ 6 кВ Ф. МУЛЛЫ», «КЛ-6 КВ Ф. ВОДОЗАБОР, КЛ-6КВ Ф. ХМЕЛИ, КЛ-6 КВ Ф. МУЛЛЫ, КЛ-6КВ Ф. МУЛЯНКА, КЛ-6 КВ Ф. МЕТРО-1, КЛ-6 КВ Ф. МЕТРО-2, КЛ-10КВ Ф. РП-38 КАЗАНЦЕВО-1, КЛ-10 КВ Ф. РП-38 КАЗАНЦЕВО-2») и необходимость соблюдения в указанных границах ограничений и особых условий использования территории в соответствии с требованиями «Правил установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»;

– по данным графического приложения ПЗЗ города Перми, ГПЗУ и сведениям государственного кадастра недвижимости – расположение части территории участка в охранных зонах существующих газораспределительных сетей («Газопровода высокого и низкого давления по ул. В-Муллинская, 1-я, 2-я, Красавинская, 1-я, 2-я, 3-я, Урожайная, Ш. Космонавтов, Открытая, Пойменная, пер. Верхнемуллинский, ул. 2-я Пыжевская, г. Перми» и «Газопровода высокого давления к котельной совхоза «Красава»») и необходимость соблюдения в указанных границах ограничений и особых условий использования территории в соответствии с требованиями «Правил охраны газораспределительных сетей»;

– по данным графических приложений ГП и ПЗЗ города Перми, а также согласно данным ГПЗУ – частичное расположение территории земельного участка в прибрежной защитной полосе и водоохранной зоне водного объекта (р. Пыж)

1

2

3

и необходимость соблюдения в указанных границах ограничений и особых условий использования территории в соответствии с требованиями статьи 65 Водного кодекса Российской Федерации;

– по данным графического приложения ПЗЗ города Перми, сведениям ГПЗУ и государственного кадастра недвижимости – расположение всей территории земельного участка в границах «приаэродромной территории аэродрома аэропорта Большое Савино» и необходимость соблюдения в указанных границах ограничений и особых условий использования территории в соответствии с требованиями статьи 47 Воздушного кодекса Российской Федерации;

– в случае актуальности границ «общей зоны сверхнормативного воздействия по фактору «авиационный шум» при полетах воздушных судов гражданской и государственной авиации на аэродроме «Пермь» (Большое Савино) на период 2009 г.», отображенных в графическом приложении материалов по обоснованию ГП города Перми – расположение всей территории земельного участка в границах указанной зоны с особыми условиями использования территории и необходимость осуществления на территории земельного участка шумозащитных мероприятий с целью обеспечения санитарных и гигиенических нормативов внутри помещений общественных зданий в соответствии с требованиями СП 51.13330.2011 «Защита от шума. Актуализированная редакция СНиП 23-03-2003».

К градостроительным и планировочным ограничениям и особым условиям использования территории, устанавливаемым в соответствии с требованием законодательства Российской Федерации и выявленным на основании анализа документов территориального планирования, градостроительного зонирования, документации по планировке территории, нормативов градостроительного проектирования, территории земельного участка и его градостроительного окружения, относится:

– в случае превышения на части территории земельного участка, прилегающей к кольцевой объездной автомобильной дороге регионального значения «Западный обход г. Перми», предельно допустимых уровней шумового воздействия – необходимость осуществления на данной части территории земельного участка шумозащитных мероприятий с целью обеспечения санитарных и гигиенических нормативов внутри помещений общественных зданий в соответствии с требованиями СП 51.13330.2011.

1.2. Градостроительные возможности и ограничения использования Земельного участка актуальны на дату отчета об определении рыночной стоимости Земельного участка. Градостроительные возможности и ограничения использования Земельного участка могут быть изменены по решению органов государственной власти субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления.

3. Продавец гарантирует, что на дату заключения Договора передаваемый Земельный участок никому не продан, не заложен, в споре, под арестом и запретом не состоит и свободен от любых прав третьих лиц, за исключением прав Продавца, указанных в пункте 1.1 Договора.

2. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

2.1 Цена Договора составляет _____ (_____) рублей, НДС не облагается.

В цену Договора засчитывается сумма задатка, внесенного Покупателем на счет Продавца, в размере _____ (_____) рублей.

2.2. Уплата цены Договора осуществляется Покупателем в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты заключения Договора путем перечисления на расчетный счет Продавца, указанный в статье 10 Договора.

2.3. Обязанность Покупателя по уплате цены Договора считается исполненной в день зачисления на расчетный счет Продавца цены Договора в полном объеме.

2.4. Уплата цены Договора в соответствии с пунктом 2.2 Договора подтверждается платежными документами, содержащими указание на номер и дату Договора, копии которых представляются Продавцу в соответствии с подпунктом 3.2.3 Договора.

2.5. Все расходы по государственной регистрации перехода права собственности на Земельный участок несет Покупатель. Указанные расходы не включаются в цену Договора и оплачиваются Покупателем в соответствии с законодательством Российской Федерации. Продавец по своему усмотрению выбирает и уведомляет Покупателя в разумный срок о месте расположения органа, осуществляющего государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, либо многофункционального центра в целях подачи документов для государственной регистрации перехода права собственности на Земельный участок.

3.ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Продавец обязуется:

1.Передать Покупателю Земельный участок по акту приема-передачи в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты поступления суммы, указанной в пункте 2.1 Договора, в полном объеме на расчетный счет Продавца в порядке и сроки, предусмотренные пунктом 2.2 Договора.

2.В срок, не превышающий 10 (десяти) календарных дней с даты подписания акта приема-передачи Земельного участка, обеспечить представление в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, документов, необходимых для государственной регистрации перехода права собственности на Земельный участок к Покупателю в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

3.Уведомить Покупателя в разумный срок о месте расположения органа, осуществляющего государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, либо многофункционального центра в целях подачи документов для государственной регистрации перехода права собственности на Земельный участок.

3.1.4. Нести иные обязанности, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

3.2. Покупатель обязуется:

3.2.1. Уплатить цену Договора в порядке и в сроки, установленные статьей 2 Договора.

3.2.2. Принять Земельный участок по акту приема-передачи в срок, указанный в подпункте 3.1.1 Договора.

3.2.3. Не позднее дня, следующего за днем уплаты цены Договора в соответствии с пунктом 2.2 настоящего Договора, представить Продавцу копии платежных документов, заверенных печатью банка Покупателя, подтверждающих уплату цены Договора.

3.2.4. В срок, не превышающий 10 (десяти) календарных дней с даты подписания акта приема-передачи Земельного участка, обеспечить представление в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, документов, необходимых для государственной регистрации перехода права собственности на Земельный участок к Покупателю в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

3.2.5. Нести с даты подписания акта приема-передачи Земельного участка ответственность за сохранность Земельного участка, риски повреждения или уничтожения Земельного участка, а также ответственность, которая может возникнуть в связи с использованием Земельного участка Покупателем (из-за нарушения санитарных норм, правил пожарной безопасности, возникновения аварийных ситуаций и проч.).

3.2.6. Нести иные обязанности, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

4. ПЕРЕДАЧА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА И ПЕРЕХОД ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ

4.1. Земельный участок считается переданным Продавцом и принятым Покупателем с момента подписания Сторонами акта приема-передачи. Акт приема-передачи составляется в 3 (трех) экземплярах, каждый из которых обладает одинаковой юридической силой, один – для Продавца, один – для Покупателя, один – для органа, осуществляющего государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.

4.2. Право собственности на Земельный участок переходит к Покупателю с момента государственной регистрации перехода права собственности на Земельный участок в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

4.3. Покупатель не вправе распоряжаться приобретаемым по Договору Земельным участком до перехода к нему права собственности в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

4.4. Подписание Покупателем акта приема-передачи означает, что Покупатель осмотрел Земельный участок в натуре, ознакомился с его техническими и иными характеристиками, правовым режимом использования и не имеет претензий к Продавцу.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. В случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Стороны несут ответственность, предусмотренную Договором и законодательством Российской Федерации.

5.2. В случае нарушения Покупателем сроков оплаты, предусмотренных пунктом 2.2 Договора, Продавец вправе потребовать от Покупателя уплаты неустойки в размере 0,15% от просроченной суммы платежа за каждый день просрочки.

5.3. В случае нарушения Продавцом срока, предусмотренного подпунктом 3.1.1 Договора, Покупатель вправе потребовать от Продавца уплаты неустойки в размере 0,05% от цены Договора, указанной в пункте 2.1 Договора, за каждый день просрочки, но не более 1% от цены Договора.

5.4. За нарушение иных сроков, предусмотренных Договором (за исключением пункта 3.2.3 настоящего Договора), Сторона вправе потребовать от виновной Стороны уплаты неустойки в размере 0,01% от цены Договора, указанной в пункте 2.1 Договора, за каждый день просрочки.

5.5. Уплата денежных средств, составляющих неустойку за неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора, осуществляется виновной Стороной другой Стороне на счет, указанный в статье 10 Договора.

5.6. Уплата неустойки не освобождает Стороны от надлежащего исполнения возложенных на них по Договору обязательств.

6.ФОРС-МАЖОР

6.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору при выполнении его условий, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор), то есть чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени.

6.2. Сторона, для которой надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие возникновения обстоятельств непреодолимой силы, обязана в течение 3 (трех) рабочих дней с даты возникновения таких обстоятельств уведомить в письменной форме другую Сторону об их возникновении, виде и возможной продолжительности их действия, а также в течение 15 (пятнадцати) календарных дней представить другой Стороне выданные компетентным органом документы, подтверждающие факт возникновения обстоятельств непреодолимой силы.

6.3. Срок исполнения обязательств по Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства непреодолимой силы, при условии выполнения Стороной, попавшей под влияние обстоятельств непреодолимой силы, условий, указанных в пункте 6.2 Договора.

7.ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

7.1. Договор может быть изменен и расторгнут в соответствии с законодательством Российской Федерации.

7.2. В случае нарушения Покупателем порядка и сроков оплаты, предусмотренных пунктом 2.2 Договора, Продавец вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора. В таком случае сумма задатка, уплаченная Покупателем, остается у Продавца.

Об отказе от Договора Продавец письменно уведомляет Покупателя. Указанное требование признается соблюденным в случае поступления соответствующего уведомления по адресу Покупателя, указанному в статье 10 Договора, посредством почтовой связи. С даты поступления такого уведомления по адресу Покупателя Договор не подлежит исполнению и считается расторгнутым, а Земельный участок не подлежит передаче в случае, если на дату поступления уведомления, указанного в настоящем пункте, он не был передан Покупателю.

7.3. Если на дату направления указанного в пункте 7.2 Договора уведомления об отказе от исполнения Договора Покупатель оплатил часть цены Договора в соответствии с подпунктом 2.2 Договора, Продавец в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты направления такого уведомления возвращает оплаченную Покупателем часть цены Договора за вычетом указанной в пункте 7.2 Договора суммы задатка путем перечисления соответствующей суммы денежных средств на счет Покупателя, указанный в статье 10 Договора.

8.ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

8.1. В случае изменения адреса или иных реквизитов до даты государственной регистрации перехода права собственности на Земельный участок Стороны обязаны уведомить об этом друг друга в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня таких изменений.

8.2. Вопросы, не урегулированные Договором, разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

8.3. Договор действует до полного исполнения Сторонами обязательств, возложенных на них Договором.

8.4. Все споры и разногласия, возникающие при исполнении Договора, решаются Сторонами путем переговоров.

8.5. В случае неурегулирования споров и разногласий в досудебном порядке, а также в случае отказа от проведения переговоров спор передается на рассмотрение в арбитражный суд г. Москвы.

8.6. Договор подписан в 3 (трех) экземплярах, каждый из которых обладает одинаковой юридической силой, по одному для каждой из Сторон, один – для органа, осуществляющего государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.

9.ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ

Приложения:

- 1.Копия протокола о результатах аукциона/ протокола рассмотрения заявок.
- 2.Копия выписки из ЕГРН.

10. АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Продавец:

Акционерное общество «ДОМ.РФ»

Покупатель:

ОГРН

Адрес места нахождения:

П. _____

расчетный счет: _____

От Продавца От Покупателя

(Ф.И.О.) (Ф.И.О.)

(подпись) (подпись)

М.П. М.П.

АКТ
приема-передачи
земельного участка к договору купли-продажи земельного участка
от _____ № _____

г. Москва «_____» _____ 201__г.

Стороны договора купли-продажи земельного участка от «___» _____ 201__ г. № _____
(далее – Договор):

Акционерное общество «ДОМ.РФ», являющееся Продавцом по Договору, в лице

(Ф.И.О. представителя)

действующего на основании _____, с одной стороны,
(наименование и реквизиты документа и т.п.)

и

_____, являющееся Покупателем

(полное наименование юридического лица либо фамилия, имя, отчество,
данные документов, удостоверяющих личность, для физического лица),

по Договору, в лице _____, действующего
(Ф.И.О. представителя)

на основании _____, с другой стороны,

(наименование и реквизиты документа и т.п.)

составили настоящий акт приема-передачи земельного участка (далее – Акт)
о нижеследующем:

1. В соответствии с подпунктами 3.1.1 и 3.2.2 Договора Продавец передал,
а Покупатель принял земельный участок с кадастровым номером
_____, расположенный _____ по _____ адресу:
_____, для _____,
общей площадью: _____

Категория земель: _____;

Вид разрешенного использования: _____ (далее – Земельный участок).

2. Подписание Покупателем Акта означает, что Покупатель осмотрел Земельный
участок в натуре, ознакомился с его характеристиками, правовым режимом
использования и не имеет претензий к Продавцу.

2. С момента подписания Сторонами Акта обязанность Продавца передать Земельный
участок и обязанность Покупателя принять его считаются выполненными.

2. Акт вступает в силу с даты его подписания Сторонами и является неотъемлемой
частью Договора.

2. Акт составлен в трех экземплярах, каждый из которых обладает одинаковой
юридической силой, один – для Продавца, один – для Покупателя, один – для органа,
осуществляющего государственный кадастровый учет и государственную регистрацию
прав.

Продавец: Покупатель:

////

м.п. м.п.