

23AA9336254

ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ (КУПЧАЯ) ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С РАССРОЧКОЙ ПЛАТЕЖА

Город Краснодар Краснодарский край, пятнадцатое мая две тысячи девятнадцатого года.

Мы, гр. **Морозова Любовь Михайловна**, 02 мая 1960 года рождения, место рождения: пос. Яблоновский Теучежского р-на Краснодарского края, гражданство: Российская Федерация, пол: женский, паспорт 03 05 980927, выданный управлением внутренних дел Прикубанского округа гор. Краснодара 12 августа 2005 года, код подразделения 232-002, зарегистрированная по адресу: г. Краснодар, пр. 2 Линия, д. 76. (будучи индивидуальным предпринимателем ОГРНИП: 304231125300031, ИНН: 231100650626), гр. **Морозова Мария Сергеевна**, 12 декабря 1980 года рождения, место рождения: гор. Краснодар, гражданство: Российская Федерация, пол: женский, паспорт 03 06 258422, выданный управлением внутренних дел Прикубанского округа гор. Краснодара 22 июля 2006 года, код подразделения 232-002, зарегистрированная по адресу: г. Краснодар, ул. Яркая, д. 15/48, (будучи индивидуальным предпринимателем ОГРНИП: 311231124800042, ИНН: 231100786641), именуемые в дальнейшем "Продавцы", с одной стороны,

и **Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Группа компаний "ДОГМА"**, идентификационный номер налогоплательщика (ИНН юридического лица): 2308260333, основной государственный регистрационный номер (ОГРН): 1182375088202, дата государственной регистрации: 18 октября 2018 года, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 16 по Краснодарскому краю, код причины постановки на учет (КПП): 230801001, адрес юридического лица: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Красных Партизан, д. 531, помещение 49, в лице генерального директора **Давиденко Антона Дмитриевича**, 12 января 1984 года рождения, место рождения: с. Визинга Сысольского р-на Коми АССР, гражданство: Российская Федерация, пол: мужской, паспорт 03 05 829289, выданный управлением внутренних дел Карасунского округа города Краснодара Краснодарского края 17 июня 2005 года, код подразделения 232-003, зарегистрированного по адресу: г. Краснодар, ул. Братская, д. 13, действующего на основании Решения №1 единственного учредителя от 15 октября 2018 года, именуемое в дальнейшем "Покупатель", с другой стороны,

находясь в здравом уме и твердой памяти, действуя добровольно, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

1.1. Мы, **Морозова Любовь Михайловна**, **Морозова Мария Сергеевна**, продали Обществу с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Группа компаний "ДОГМА" принадлежащий нам по праву общей долевой собственности **ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК** площадью 64110 (шестьдесят четыре тысячи сто десять) кв.м с кадастровым номером № 23:43:0106012:615, находящийся по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город Краснодар, г. Краснодар, ул. Западный обход, 39/2 на землях населенных пунктов, вид разрешенного использования: многоэтажные и среднеэтажные жилые дома, в том числе со встроенно-пристроенными на 1-ом этаже помещениями общественного назначения.

1.2.1. 1/2 (одна вторая) доля указанного земельного участка принадлежит Морозовой Любове Михайловне на основании договора купли-продажи доли земельного участка от 30 апреля 2019 года, совершенного в простой письменной форме, о чем в Едином государственном реестре недвижимости 06 мая 2019 года сделана запись регистрации № 23:43:0106012:615-23/001/2019-12, что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, выданной 06 мая 2019 года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю.

1.2.2. 1/2 (одна вторая) доля указанного земельного участка принадлежит Морозовой Марии Сергеевне на основании договора купли-продажи земельного участка от 24 декабря 2018 года, совершенного в простой письменной форме, о чем в Едином государственном реестре недвижимости

г.Крас-

06 мая 2019 года сделана запись регистрации № 23:43:0106012:615-23/001/2019-13, что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, выданной 06 мая 2019 года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю.

2. ПЛАТА ПО ДОГОВОРУ.

2.1. Кадастровая стоимость земельного участка составляет 161940000 (сто шестьдесят один миллион девятьсот сорок тысяч) рублей 00 копеек, что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, выданной 06 мая 2019 года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю.

2.2. Стороны оценивают указанный земельный участок в 1200000000 (один миллиард двести миллионов) рублей 00 копеек.

2.3. Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Группа компаний "ДОГМА" в лице Давиденко Антона Дмитриевича купило у Морозовой Любови Михайловны, Морозовой Марии Сергеевны указанный земельный участок за 1200000000 (один миллиард двести миллионов) рублей 00 копеек.

2.4. Стороны договорились, что расчет между ними будет произведен в срок до 15 мая 2024 года.

2.5. Ввиду того, что расчет между сторонами не произведён, согласно пункту 5 статьи 488 Гражданского кодекса Российской Федерации у Морозовой Любови Михайловны, Морозовой Марии Сергеевны возникает право залога на указанный земельный участок в силу закона с момента регистрации права собственности по настоящему договору.

2.6. Стороны договорились, что окончательный расчет между ними оформляется распиской Морозовой Любови Михайловны, Морозовой Марии Сергеевны о получении суммы в размере 1200000000 (одного миллиарда двухсот миллионов) рублей 00 копеек в счет платежей по настоящему договору, которая будет являться основанием для прекращения залога на указанный земельный участок, а также Продавцы обязаны в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента произведения окончательного расчета подать заявление о погашении регистрационной записи об ипотеке в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав.

2.7. После выдачи указанной расписки обязанность Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Группа компаний "ДОГМА" по оплате недвижимости считается исполненной.

2.8. Сторонам нотариусом разъяснено, что соглашение о цене является существенным условием настоящего договора и, в случае сокрытия ими подлинной цены земельного участка и истинных намерений, они самостоятельно несут риск признания сделки недействительной, а также риск наступления иных отрицательных последствий.

2.9. Морозова Любовь Михайловна, Морозова Мария Сергеевна гарантируют, что они заключают настоящий договор не вследствие стечения тяжелых обстоятельств на крайне невыгодных для себя условиях и настоящий договор не является для них кабальной сделкой.

2.10. Морозова Любовь Михайловна, Морозова Мария Сергеевна заверяют, что на момент заключения настоящего договора:

- являются полноправными и законными собственниками (сособственниками) отчуждаемого недвижимого имущества, указанного в пункте 1 настоящего договора, и обладателями прав, относящихся к нему;

- право собственности (общей долевой собственности) в отношении указанного имущества никем не оспаривается;

- отчуждаемое имущество никому не продано, не подарено, иным образом не отчуждено, в том числе путем заключения брачного договора, договора о разделе имущества супругов (бывших супругов), иного договора, регулирующего имущественное положение супругов (бывших супругов), не передано в доверительное управление, не сдано в аренду, в наём (поднаём), в отношении него не заключены смежные с договором аренды договоры, не обременено иными правами пользования третьих лиц, не обременено рентой или пожизненным содержанием с иждивением, в споре и под запретом (арестом) не состоит, не является предметом исков третьих лиц, свободно от любых прав третьих лиц (включая супругов, бывших супругов);

- отчуждаемое имущество никому не заложено;

- отчуждаемое имущество не имеет свойств, в результате проявления которых, может произойти его утрата, порча или повреждение, о которых продавцы не сообщили покупателю;

- не имеют задолженности по уплате налогов, сборов и всех коммунальных платежей. Претензии по оплате коммунальных услуг могут быть предъявлены Продавцам не позднее трех

месяцев со дня заключения настоящего договора, в противном случае издержки по оплате коммунальных услуг несет Покупатель, **23AA9338258**

- в отношении отчуждаемого имущества не заключены никакие сделки с третьими лицами, не вынесены судебные акты и не предъявлены судебные иски;

- отсутствуют обременения и ограничения в использовании отчуждаемого имущества, которые подлежат внесению в ЕГРН и о которых им известно или должно быть известно на момент заключения настоящего договора.

2.11. Стороны, разумно и объективно расценивая ситуацию, заверяют и гарантируют, что:

- ни одна из сторон не допустила очевидные оговорки, опiski, опечатки, а в случае если в тексте договора все же будут допущены опечатки, то они должны расцениваться как технические ошибки;

- не заблуждаются в отношении предмета и природы сделки и расценивают ее как договор купли-продажи земельного участка с рассрочкой платежа;

- сообщили друг другу обо всех обстоятельствах, которые им известны или должны быть известны и которые могут иметь отношение к данной сделке;

- отсутствуют неблагоприятные обстоятельства, которые могут повлиять на действительность заключаемой сделки;

- у них отсутствуют признаки неплатежеспособности;

- Морозова Любовь Михайловна заверяет и гарантирует, что в зарегистрированном браке не состоит и не имеет супруга, который бы имел право на общее имущество супругов согласно статье 34 Семейного кодекса Российской Федерации, согласно заявлению, подпись на котором засвидетельствована Морозовым Дмитрием Юрьевичем, нотариусом Краснодарского нотариального округа 15 мая 2019 года по реестру №23/143-н/23-2019-6-667;

- Морозова Мария Сергеевна заверяет и гарантирует, что брачный договор с её супругом Морозовым Денисом Сергеевичем, удостоверенный Матякиной Верой Николаевной, временно исполняющей обязанности нотариуса Краснодарского нотариального округа Матякина Александра Евгеньевича 05 августа 2013 года по реестру №6-3557, на момент подписания настоящего договора не расторгался и не изменялся.

2.12. В отношении Морозовой Любви Михайловны, Морозовой Марии Сергеевны, Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Группа компаний "ДОГМА" процедура банкротства не возбуждалась (сведения получены из Единого Федерального реестра сведений о банкротстве 15.05.2019 года, размещенные в информационно - телекоммуникационной сети Интернет).

2.13. Стороны договора подтверждают, что не лишены дееспособности, не состоят под опекой и попечительством, не страдают заболеваниями, препятствующими осознать суть договора, а также отсутствуют обязательства, вынуждающие совершить данный договор на крайне невыгодных для себя условиях.

3. ОБРЕМЕНЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА.

3.1. Земельный участок правами других лиц не обременен.

3.2. Ограничений в пользовании земельным участком не имеется.

3.3. В отношении вышеуказанного объекта недвижимости отсутствуют какие-либо ограничения (обременения) права, что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 23/001/078/2019-6058, выданной 13 мая 2019 года Филиалом ФГБУ "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Краснодарскому краю.

4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН.

4.1. Морозова Любовь Михайловна, Морозова Мария Сергеевна продали, а Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Группа компаний "ДОГМА" в лице Давиденко Антона Дмитриевича купило по настоящему договору земельный участок свободным от любых имущественных прав и претензий третьих лиц, о которых в момент заключения договора они не могли не знать.

4.2. Ответственность и права сторон, не предусмотренные в настоящем договоре, определяются в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовыми актами Администрации Краснодарского края, изданными в пределах ее полномочий.

5. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

5.1. Право собственности на указанный земельный участок возникает у Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Группа компаний "ДОГМА" с момента регистрации перехода права собственности в органах обязательной государственной регистрации.

5.2. Стороны пришли к соглашению, что они самостоятельно представят документы на государственную регистрацию перехода права собственности и права собственности на указанный объект недвижимости в орган регистрации прав.

5.3. Содержание статей 131, 163-165, 167, 170, 171, 176-179, 209, 223, 260, 263, 314, 549, 551 и 556 Гражданского кодекса Российской Федерации и статьи 35 Земельного кодекса Российской Федерации нотариусом сторонам разъяснено.

5.4. Расходы по заключению настоящего договора оплачивает Давиденко Антон Дмитриевич.

5.5. Настоящий договор прочитан вслух и содержит весь объем соглашений между сторонами в отношении предмета настоящего договора, отменяет и делает недействительными все другие обязательства или представления, которые могли быть приняты или сделаны сторонами, будь то в устной или письменной форме, до заключения настоящего договора.

5.6. В соответствии со статьей 556 Гражданского кодекса Российской Федерации при передаче земельного участка стороны составляют в обязательном порядке передаточный акт.

5.7. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, один из которых хранится в делах нотариуса Краснодарского нотариального округа Морозова Д.Ю. по адресу: г. Краснодар, ул. Восточно-Кругликовская, д. 18, один экземпляр выдается Обществу с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Группа компаний "ДОГМА" в лице Давиденко Антона Дмитриевича и один экземпляр выдается Морозовой Любови Михайловне, Морозовой Марии Сергеевне.

Содержание настоящего договора его участникам зачитано вслух.

Мы, как участники сделки, понимаем разъяснения нотариуса о правовом смысле совершаемой сделки. Условия сделки соответствуют нашим действительным намерениям. Информация, установленная нотариусом с наших слов, внесена в текст сделки верно.

Переход права по настоящему договору подлежит государственной регистрации в органах обязательной государственной регистрации.



продавец Морозова Любовь Михайловна
продавец Морозова Мария Сергеевна
покупатель Давиденко Антон Дмитриевич

Российская Федерация

Город Краснодар Краснодарский край

Пятнадцатое мая две тысячи девятнадцатого года

Настоящий договор удостоверен мной, Морозовым Дмитрием Юрьевичем, нотариусом Краснодарского нотариального округа.

Содержание договора соответствует волеизъявлению его участников.

Договор подписан в моем присутствии.

Личности подписавших договор установлены, их дееспособность проверена.

Правоспособность юридического лица и полномочия его представителя проверены.

Принадлежность имущества проверена.

Зарегистрировано в реестре: № 23/143-н/23-2019-6-665.

Взыскано государственной пошлины (по тарифу): 20000 руб. 00 коп.

Уплачено за оказание услуг правового и технического характера: 4500 руб. 00 коп.



Д.Ю.Морозов

23АА9336259

ПЕРЕДАТОЧНЫЙ АКТ

Город Краснодар Краснодарский край, пятнадцатое мая две тысячи девятнадцатого года.

Мы, гр. **Морозова Любовь Михайловна**, 02 мая 1960 года рождения, место рождения: пос. Яблоновский Теучежского р-на Краснодарского края, гражданство: Российская Федерация, пол: женский, паспорт 03 05 980927, выданный управлением внутренних дел Прикубанского округа гор. Краснодара 12 августа 2005 года, код подразделения 232-002, зарегистрированная по адресу: г. Краснодар, пр. 2 Линия, д. 76, (будучи индивидуальным предпринимателем ОГРНИП: 304231125300031, ИНН: 231100650626), гр. **Морозова Мария Сергеевна**, 12 декабря 1980 года рождения, место рождения: гор. Краснодар, гражданство: Российская Федерация, пол: женский, паспорт 03 06 258422, выданный управлением внутренних дел Прикубанского округа гор. Краснодара 22 июля 2006 года, код подразделения 232-002, зарегистрированная по адресу: г. Краснодар, ул. Яркая, д. 15/48, (будучи индивидуальным предпринимателем ОГРНИП: 311231124800042, ИНН: 231100786641), с одной стороны,

и **Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Группа компаний "ДОГМА"**, идентификационный номер налогоплательщика (ИНН юридического лица): 2308260333, основной государственный регистрационный номер (ОГРН): 1182375088202, дата государственной регистрации: 18 октября 2018 года, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 16 по Краснодарскому краю, код причины постановки на учет (КПП): 230801001, адрес юридического лица: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Красных Партизан, д. 531, помещение 49, в лице генерального директора **Давиденко Антона Дмитриевича**, 12 января 1984 года рождения, место рождения: с. Визинга Сысольского р-на Коми АССР, гражданство: Российская Федерация, пол: мужской, паспорт 03 05 829289, выданный управлением внутренних дел Карасунского округа города Краснодара Краснодарского края 17 июня 2005 года, код подразделения 232-003, зарегистрированного по адресу: г. Краснодар, ул. Братская, д. 13, действующего на основании Решения №1 единственного учредителя от 15 октября 2018 года, с другой стороны,

в соответствии со статьей 556 Гражданского кодекса Российской Федерации составили настоящий акт о нижеследующем:

1. Мы, **Морозова Любовь Михайловна, Морозова Мария Сергеевна**, в соответствии с договором купли-продажи земельного участка с рассрочкой платежа, удостоверенным нотариусом Краснодарского нотариального округа Морозовым Д.Ю. 15 мая 2019 года по реестру N 23/143-н/23-2019-7-74, продали Обществу с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Группа компаний "ДОГМА" **ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК** площадью 64110 (шестьдесят четыре тысячи сто десять) кв.м с кадастровым номером № 23:43:0106012:615, находящийся по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город Краснодар, г. Краснодар, ул. Западный обход, 39/2.

2. По настоящему акту **Морозова Любовь Михайловна, Морозова Мария Сергеевна** передали Обществу с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Группа компаний "ДОГМА" **ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК** площадью 64110 (шестьдесят четыре тысячи сто десять) кв.м с кадастровым номером № 23:43:0106012:615, находящийся по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город Краснодар, г. Краснодар, ул. Западный обход, 39/2, а Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Группа компаний "ДОГМА" в лице **Давиденко Антона Дмитриевича** приняло от **Морозовой Любови Михайловны, Морозовой Марии Сергеевны** указанный земельный участок полностью в таком виде, в каком он был на момент удостоверения договора.

Претензий у Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Группа компаний "ДОГМА" к **Морозовой Любови Михайловне, Морозовой Марии Сергеевне** по передаваемому земельному участку не имеется.

г.Крас-

-нодар

3. Настоящий передаточный акт составлен в трех экземплярах, один из которых хранится в делах нотариуса Краснодарского нотариального округа Морозова Д.Ю. по адресу: г. Краснодар, ул. Восточно-Кругликовская, д. 18, один экземпляр выдается Обществу с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Группа компаний "ДОГМА" в лице Давиденко Антона Дмитриевича и один экземпляр выдается Морозовой Любови Михайловне, Морозовой Марии Сергеевне.

продавец Морозова Любовь Михайловна

продавец Морозова Мария Сергеевна

покупатель Давиденко Антон Дмитриевич

Российская Федерация

Город Краснодар Краснодарский край

Пятнадцатое мая две тысячи девятнадцатого года

Я, Морозов Дмитрий Юрьевич, нотариус Краснодарского нотариального округа, свидетельствую подлинность подписей Морозовой Любови Михайловны, Морозовой Марии Сергеевны, Давиденко Антона Дмитриевича.

Подписи сделаны в моем присутствии.

Личности подписавших документ установлены.

Полномочия подписавшего документ проверены.

Зарегистрировано в реестре: № 23/143-н/23-2019-6-666.

Взыскано государственной пошлины (по тарифу): 300 руб. 00 коп.

Уплачено за оказание услуг правового и технического характера: 990 руб. 00 коп.



Д.Ю.Морозов