

ДОГОВОР

купли-продажи земельных участков № 31586,31292

город Ростов-на-Дону

«18» февраля 2026 года

Мы, Индивидуальный предприниматель **ЗАПОРОЖЕЦ ПЕТР ВЛАДИМИРОВИЧ**, 24.06.1980 года рождения, место рождения: гор. Батайск Ростовская обл., гражданство: РФ, пол: мужской, паспорт гражданина РФ: серия 60 25 №124194, выдан 30.06.2025 года, ГУ МВД России по Ростовской области, к-п 610-014, зарегистрированный по адресу: Ростовская обл., г. Ростов-на-Дону, ул. Освобождения, дом №51, сведения о регистрации: ИНН 233801783000, ОГРНИП 319619600030609, именуемый в дальнейшем «Продавец», с одной стороны и

Садоводческое некоммерческое товарищество «Коттеджный поселок «ВАШ ВЫБОР», в лице председателя товарищества **СЫЧЕВА ДМИТРИЯ ВАСИЛЬЕВИЧА**, действующего на основании Устава, ИНН 6165207431, ОГРН 1176196021396, именуемое в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны,

совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1. По настоящему договору Продавец продал, а Покупатель купил следующее недвижимое имущество (далее - «Имущество»):

1.1. **Земельный участок, БЕЗ РАСПОЛОЖЕННЫХ НА НЕМ СТРОЕНИЙ И СООРУЖЕНИЙ**, площадью 22 406 кв.м., кадастровый номер: 61:25:0600401:31586, Категория земель: Земли населенных пунктов – сельскохозяйственное использование, находящийся по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, Мясниковский район, хутор Ленинанкан, на землях колхоза «Дружба» (далее по тексту «Имущество»);

1.1.1. **Земельный участок, БЕЗ РАСПОЛОЖЕННЫХ НА НЕМ СТРОЕНИЙ И СООРУЖЕНИЙ**, площадью 5 405 кв.м., кадастровый номер: 61:25:0600401:31292, Категория земель: Земли населенных пунктов – Сельскохозяйственное использование, находящийся по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, Мясниковский муниципальный район, хутор Ленинанкан, переулок Западный (далее по тексту «Имущество»);

1.1.2. Указанное Имущество принадлежит Продавцу на праве собственности на основании:

Земельный участок (кадастровый номер: 61:25:0600401:31586): Соглашения о перераспределении земельных участков, № б/н от 20.05.2020 года; Соглашения о перераспределении № б/н от 15.09.2018 года; Договора купли-продажи земельного участка № б/н от 16.02.2018 года; Соглашения о перераспределении участков от 07.10.2025 года; Брачного договора от 19.12.2025 года. Право собственности зарегистрировано в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись регистрации № 61:25:0600401:31586-61/183/2025-1 от 01.11.2025 года.

Земельный участок (кадастровый номер: 61:25:0600401:31292): Договора купли-продажи земельного участка, № б/н, от 16.02.2018 года; Соглашения о перераспределении, № б/н, от 15.09.2018 года; Соглашения о перераспределении земельных участков, № б/н, от 20.05.2020 года; Брачного договора от 19.12.2025 года. Право собственности зарегистрировано в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись регистрации № 61:25:0600401:31292-61/183/2025-1 от 19.08.2025 года.

1.2. Продавец гарантирует:

1.2.1. Правоустанавливающие документы, предоставленные им для заключения настоящей сделки, являются достоверными, не искажены, не сфальсифицированы, соответствуют действительности, не имеют действующих дубликатов.

1.2.2. До заключения настоящего договора указанное имущество никому другому не продано, не подарено, не обещано в дар.

1.2.3. Настоящий договор заключается не вследствие стечения тяжелых обстоятельств на крайне невыгодных для себя условиях и настоящий договор не является для него кабальной сделкой.

1.2.4. Отчуждаемые Продавцом объекты недвижимости, не заложены, в споре, под арестом и запретом не состоят, свободны от любых прав третьих лиц. Продаваемые земельные участки не имеют ипотечных и долговых обременений, в аренду (наём) не сданы, судебных споров по ним не имеется, права собственника никем не оспаривались и не оспариваются.

1.3. Стороны в дееспособности не ограничены, по состоянию здоровья могут самостоятельно осуществлять и защищать свои права и исполнять свои обязанности, не страдают заболеваниями, препятствующими осознавать суть подписываемого Договора и обстоятельств его заключения, у них отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данную сделку на крайне невыгодных для них условиях. Настоящая сделка совершается Сторонами по собственной воле, без какого-либо насилия, угрозы жизни, здоровью или обмана по отношению к ним.

1.4. Стороны заверяют, что на момент подписания настоящего Договора каждая из них не имеет неисполненных денежных обязательств и обязательств по оплате платежей, которые могут повлечь возбуждение дела о банкротстве гражданина; в отношении каждой из них не применяются процедуры банкротства (реструктуризация долгов, реализация имущества гражданина, мировое соглашение), не принято решение о признании гражданина банкротом; отсутствуют любые основания для признания сделки недействительной по основаниям, предусмотренным ст. 61.2, 61.3, ст. 213.32 Федерального закона № 127-ФЗ от 26.10.2002г. «О несостоятельности (банкротстве)».

1.5. Продавец предоставил необходимый для заключения настоящего договора Брачный договор.

2. ЦЕНА ДОГОВОРА

2.1. Указанное Имущество продано Покупателю за 150 000 (сто пятьдесят тысяч) рублей, а именно 100 000 (сто тысяч) рублей за земельный участок с кадастровым номером: 61:25:0600401:31586, 50 000 (пятьдесят тысяч) рублей за земельный участок с кадастровым номером: 61:25:0600401:31292.

2.2. Расчет между сторонами производится в течение 3-х календарных дней с момента подписания настоящего договора путем безналичного перечисления с р/с №40703810752090001162, открытого в ЮГО-ЗАПАДНОМ БАНКЕ ПАО СБЕРБАНКА (к/сч 301018106000000000602, БИК 046015602) СНТ «Коттеджный поселок « ВАШ ВЫБОР» на

№40802810252090067316, открытый в Ростовском отделении № 5221 Сбербанка России (к/сч 30101810600000000602, БИК 046015602) на имя Индивидуального предпринимателя ЗАПОРОЖЕЦ ПЕТРА ВЛАДИМИРОВИЧА.

Стороны договорились, что до момента окончательного расчета Имущество не будет находиться в залоге у Продавца.

3. ПЕРЕДАЧА ИМУЩЕСТВА

3.1. Продавец продал, а Покупатель купил по настоящему договору Имущество, свободное от любых имущественных прав и претензий третьих лиц, о которых в момент заключения сделки Продавец или Покупатель не могли не знать. Продавец подтверждает, что до заключения настоящего договора указанное имущество никому не продано, не подарено, не обещано в дар, не заложено, в споре, под арестом и запрещением не состоит.

3.2. Передача Имущества, а также относящейся к имуществу документации Продавцом и принятие их Покупателем осуществлены до подписания сторонами настоящего договора, который по взаимному соглашению сторон одновременно имеет силу передаточного Акта.

3.3. Покупатель ознакомился с техническим состоянием приобретаемого имущества, претензий не имеет, и принимает его в собственность. Стороны установили, что видимые недостатки имущества после состоявшейся передачи не являются основанием для применения впоследствии статьи 475 Гражданского Кодекса РФ.

4. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

4.1. Настоящий договор считается заключенным с момента его подписания сторонами.

4.2. Переход права собственности на указанное имущество подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Ростовской области, Покупатель приобретает право собственности (владения, пользования, распоряжения) на указанное имущество, с момента государственной регистрации права в Едином государственном реестре недвижимости.

4.3. Расходы, связанные с переходом права собственности на Земельные участки от Продавца к Покупателю, несёт Покупатель.

4.4. Продавец уведомил Покупателя, что в отношении отчуждаемых земельных участков установлены следующие виды ограничения прав:

- В отношении земельного участка (кадастровый номер: 61:25:0600401:31586) - вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации Ростов-на-Дону "Северный" от 30.01.2023 № 239 выдан: Минпромторг России; Содержание ограничения (обременения): -; Реестровый номер границы: 61:00-6.1599; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Приаэродромная территория аэродрома экспериментальной авиации Ростов-на-Дону "Северный"; Тип зоны: Охранная зона транспорта;

- вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации Ростов-на-Дону "Северный" от 30.01.2023 № 239 выдан: Минпромторг России; Содержание ограничения (обременения): В соответствии с пп. 6) п. 3 Статьи 47 Воздушного кодекса РФ от 19 марта 1997 г. №60-ФЗ, в границах шестой подзоны устанавливаются следующие ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности: запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц. В границах шестой подзоны устанавливается запрет на размещение полигонов твердых коммунальных отходов, скотобоен, ферм, скотомогильников, мусоросжигательных и мусороперерабатывающих заводов, объектов сортировки мусора, рыбных хозяйств. Отсутствие влияния объектов на безопасность полетов в границах шестой подзоны ПАТ аэродрома устанавливается на основании авиационно-орнитологического обследования птиц.; Реестровый номер границы: 61:00-6.1625; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Шестая подзона приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации Ростов-на-Дону "Северный"; Тип зоны: Охранная зона транспорта;

- вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: решение суда от 23.11.2021 №А53-26741/21 выдан: Арбитражный суд Ростовской области; Содержание ограничения (обременения): При проектировании, строительстве и реконструкции зданий, строений и сооружений должны соблюдаться минимальные расстояния от указанных объектов до магистрального газопровода, предусмотренные нормативными документами в области технического регулирования (п.22 Постановления Правительства РФ от 08.09.2017 г. № 1083). Зона минимальных расстояний до производственно-технологического комплекса "Магистральный газопровод Аксай-Таганрог 1 нитка от 0-22 км (Ростовская область 0-22 км)" установлена в соответствии с таблицей 4 СП 36.13330.2012. «Свод правил. Магистральные трубопроводы. Актуализированная редакция СНиП 2.05.06-85*». В границах зоны минимальных расстояний до магистрального газопровода не допускается размещение и строительство на расстоянии диаметром 700 мм составляет 200 м, диаметром 1000 мм - 250 м. от оси магистрального газопровода в каждую сторону следующих объектов: городов и других населенных пунктов; коллективных садов с садовыми домиками, дачных поселков; отдельных промышленных и сельскохозяйственных предприятий; тепличных комбинатов и хозяйств; птицефабрик; молокозаводов; карьеров разработки полезных ископаемых; гаражей и открытых стоянок для автомобилей индивидуальных владельцев на количество автомобилей более 20; отдельно стоящих зданий с массовым скоплением людей (школы, больницы, клубы, детские сады и ясли, вокзалы и т.д.); жилых зданий 3-этажных и выше; железнодорожных станций; аэропортов; морских и речных портов и пристаней; гидроэлектростанций; гидротехнических сооружений морского и речного транспорта; очистных сооружений и насосных станций водопроводных, не относящихся к магистральному трубопроводу, мостов железных дорог общей сети и автомобильных дорог категорий I и II с пролетом свыше 20 м (при прокладке нефтепроводов и нефтепродуктопроводов ниже мостов по течению); складов легковоспламеняющихся и горючих жидкостей и газов с объемом хранения свыше 1000 м³; автозаправочных станций; мачт (башен), телевизионных башен и сооружений линий связи операторов связи - владельцев коммуникаций, а так же других промышленных и сельскохозяйственных предприятий, зданий и сооружений на расстояниях в соответствии с п. 2-17 таб. 4. В соответствии со ст. 32 Федерального закона от 31

марта 1999 г. N 69-ФЗ "О газоснабжении в Российской Федерации" юридические и физические лица, виновные в возникновении аварий, катастроф на объектах систем газоснабжения, в том числе аварий, катастроф, возникших в связи со скрытыми дефектами материалов, оборудования, с некачественным выполнением строительно-монтажных работ, несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации. Органы исполнительной власти и должностные лица, граждане, виновные в нарушении ограничений использования земельных участков, осуществления хозяйственной деятельности в границах зон минимальных расстояний до магистральных или промышленных трубопроводов или в умышленном блокировании объектов систем газоснабжения либо их повреждении, иных нарушающих бесперебойную и безопасную работу объектов систем газоснабжения незаконных действиях, несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации. Вмешательство в работу объектов систем газоснабжения не уполномоченных на то юридических и физических лиц запрещается. Материальный ущерб, нанесенный организации - собственнику системы газоснабжения в результате умышленного ее блокирования или повреждения либо иных нарушающих бесперебойную и безопасную работу объектов систем газоснабжения незаконных действий, возмещается в установленном порядке виновными лицами или принявшими противоправные решения лицами.; Реестровый номер границы: 61:25-6.468; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Зона минимальных расстояний до производственно-технологического комплекса "Магистральный газопровод Аксай-Таганрог 1 нитка от 0-22 км (Ростовская область 0-22 км)"; Тип зоны: Охранная зона инженерных коммуникаций; Номер: 000452; Индекс: Российская Федерация, Ростовская область, Мясниковский район.

- В отношении земельного участка (кадастровый номер: 61:25:0600401:31292) - вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: решение суда от 23.11.2021 № А53-26741/21 выдан: Арбитражный суд Ростовской области; Содержание ограничения (обременения): При проектировании, строительстве и реконструкции зданий, строений и сооружений должны соблюдаться минимальные расстояния до указанных объектов до магистрального газопровода, предусмотренные нормативными документами в области технического регулирования (п.22 Постановления Правительства РФ от 08.09.2017 г. № 1083). Зона минимальных расстояний до производственно-технологического комплекса "Магистральный газопровод Аксай-Таганрог 1 нитка от 0-22 км (Ростовская область 0-22 км)" установлена в соответствии с таблицей 4 СП 36.13330.2012. «Свод правил. Магистральные трубопроводы. Актуализированная редакция СНиП 2.05.06-85*». В границах зоны минимальных расстояний до магистрального газопровода не допускается размещение и строительство на расстоянии диаметром 700 мм составляет 200 м, диаметром 1000 мм - 250 м. от оси магистрального газопровода в каждую сторону следующих объектов: городов и других населенных пунктов; коллективных садов с садовыми домиками, дачных поселков; отдельных промышленных и сельскохозяйственных предприятий; тепличных комбинатов и хозяйств; птицефабрик; молокозаводов; карьеров разработки полезных ископаемых; гаражей и открытых стоянок для автомобилей индивидуальных владельцев на количество автомобилей более 20; отдельно стоящих зданий с массовым скоплением людей (школы, больницы, клубы, детские сады и ясли, вокзалы и т.д.); жилых зданий 3-этажных и выше; железнодорожных станций; аэропортов; морских и речных портов и пристаней; гидроэлектростанций; гидротехнических сооружений морского и речного транспорта; очистных сооружений и насосных станций водопроводных, не относящихся к магистральному трубопроводу, мостов железных дорог общей сети и автомобильных дорог категорий I и II с пролетом свыше 20 м (при прокладке нефтепроводов и нефтепродуктопроводов ниже мостов по течению); складов легковоспламеняющихся и горючих жидкостей и газов с объемом хранения свыше 1000 м³; автозаправочных станций; мачт (башен), телевизионных башен и сооружений линий связи операторов связи - владельцев коммуникаций, а так же других промышленных и сельскохозяйственных предприятий, зданий и сооружений на расстояниях в соответствии с п. 2-17 таб. 4. В соответствии со ст. 32 Федерального закона от 31 марта 1999 г. N 69-ФЗ "О газоснабжении в Российской Федерации" юридические и физические лица, виновные в возникновении аварий, катастроф на объектах систем газоснабжения, в том числе аварий, катастроф, возникших в связи со скрытыми дефектами материалов, оборудования, с некачественным выполнением строительно-монтажных работ, несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации. Органы исполнительной власти и должностные лица, граждане, виновные в нарушении ограничений использования земельных участков, осуществления хозяйственной деятельности в границах зон минимальных расстояний до магистральных или промышленных трубопроводов или в умышленном блокировании объектов систем газоснабжения либо их повреждении, иных нарушающих бесперебойную и безопасную работу объектов систем газоснабжения незаконных действиях, несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации. Вмешательство в работу объектов систем газоснабжения не уполномоченных на то юридических и физических лиц запрещается. Материальный ущерб, нанесенный организации - собственнику системы газоснабжения в результате умышленного ее блокирования или повреждения либо иных нарушающих бесперебойную и безопасную работу объектов систем газоснабжения незаконных действий, возмещается в установленном порядке виновными лицами или принявшими противоправные решения лицами.; Реестровый номер границы: 61:25-6.468; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Зона минимальных расстояний до производственно-технологического комплекса "Магистральный газопровод Аксай-Таганрог 1 нитка от 0-22 км (Ростовская область 0-22 км)"; Тип зоны: Охранная зона инженерных коммуникаций; Номер: 000452; Индекс: Российская Федерация, Ростовская область, Мясниковский район;

- вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации Ростов-на-Дону "Северный" от 30.01.2023 № 239 выдан: Минпромторг России; Содержание ограничения (обременения): В соответствии с пп. 6) п. 3 Статьи 47 Воздушного кодекса РФ от 19 марта 1997 г. №60-ФЗ, в границах шестой подзоны устанавливаются следующие ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности: запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц. В границах шестой подзоны устанавливается запрет на размещение полигонов твердых коммунальных отходов, скотобоен, ферм, скотомогильников, мусоросжигательных и мусороперерабатывающих заводов, объектов сортировки мусора, рыбных хозяйств. Отсутствие влияния объектов на безопасность полетов в границах шестой подзоны ПАТ аэродрома устанавливается на основании авиационно-орнитологического обследования птиц.;

Реестровый номер границы: 61:00-6.1625; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Шестая подзона приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации Ростов-на-Дону "Северный"; Тип зоны: Охранная зона транспорта;

- вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации Ростов-на-Дону "Северный" от 30.01.2023 № 239 выдан: Минпромторг России; Содержание ограничения (обременения): -; Реестровый номер границы: 61:00-6.1599; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Приаэродромная территория аэродрома экспериментальной авиации Ростов-на-Дону "Северный"; Тип зоны: Охранная зона транспорта.

4.5. Продавец уведомил Покупателя о том, что на отчуждаемых земельных участках запрещено строительство и размещение объектов капитального строительства, запрещено массовое скопления людей.

4.6. В случаях, не предусмотренных настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

4.7. Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один находится у Продавца, второй - у Покупателя. Электронный экземпляр Договора хранится в Управлении Федеральной Службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области.

Подписи сторон:

Продавец:

Индивидуальный предприниматель
ЗАПОРОЖЕЦ ПЕТР ВЛАДИМИРОВИЧ,
24.06.1980 года рождения, место рождения: гор.
Батайск Ростовская обл., гражданство: РФ, пол:
мужской, паспорт гражданина РФ: серия 60 25
№124194, выдан 30.06.2025 года, ГУ МВД России
по Ростовской области, к-п 610-014,
зарегистрированный по адресу: Ростовская обл., г.
Ростов-на-Дону, ул. Освобождения, дом №51,
сведения о регистрации: ИНН 233801783000,
ОГРНИП 319619600030609, р/с
40802810252090067316, открытый в Ростовском
отделении № 5221 Сбербанка России (к/сч
30101810600000000602, БИК 046015602), тел. 8-
905-486-88-86.

ЗАПОРОЖЕЦ П.В.

Покупатель:

Садоводческое некоммерческое товарищество
«Коттеджный поселок «ВАШ ВЫБОР»
Почтовый адрес: 344010, Ростовская обл.,
г. Ростов-на-Дону, пер.1-й Лазоревый д.2.
Юридический адрес: 344010, Ростовская обл.,
г. Ростов-на-Дону, ул. Петренко, д.4, помещение 31.
ОГРН 1176196021396, ИНН 6165207431
КПП 616501001
Банковские реквизиты:
р/с 40703810752090001162 в Юго-Западный банк ПАО
Сбербанк г. Ростов-на-Дону
к/с 30101810600000000602
БИК 046015602, ОКПО 15573859

Председатель Товарищества

СЫЧЕВ Д.В.