

**ДОГОВОР**  
**купи-продажи земельного участка №30251**

«04» марта 2025 года

Мы, Индивидуальный предприниматель **ЗАПОРОЖЕЦ ВЛАДИМИР ПЕТРОВИЧ**, 03.07.1952 года рождения, место рождения: ст. Октябрьская Крыловского р-на Краснодарского края, гражданство: РФ, пол: мужской, паспорт гражданина РФ: серия 03 01 №338460, выдан 10.01.2002 года, Крыловским РОВД Краснодарского края, к-п 232-038, зарегистрированный по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Освобождения, дом № 51, сведения о регистрации: ИНН 233800100406, ОГРНИП 315619600107328, в лице представителя – **ЗАПОРОЖЕЦ ПЕТРА ВЛАДИМИРОВИЧА**, 24.06.1980 года рождения, место рождения: гор. Батайск Ростовская обл., гражданство: РФ, пол: мужской, паспорт гражданина РФ: серия 60 14 №561245, выдан 29.05.2014 года, Отделом УФМС России по Ростовской обл. в Октябрьском р-не города Ростова-на-Дону, к-п 610-013, зарегистрированного по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Освобождения, дом №51, действующего на основании доверенности от 25.06.2020 года бланк 61АА7395745, удостоверенной Ткачевой Галиной Викторовной, нотариусом Ростовского-на-Дону нотариального округа, зарегистрировано в реестре: №61/169-н/61-2020-10-59, дата в реестре нотариуса: 25.06.2020 года, 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, именуемое в дальнейшем «**ПОКУПАТЕЛЬ**», с другой стороны,

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

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. По настоящему договору **ПРОДАВЕЦ** продал, а **ПОКУПАТЕЛЬ** купил следующее недвижимое имущество:

**Земельный участок**, БЕЗ РАСПОЛОЖЕННЫХ НА НЕМ СТРОЕНИЙ И СООРУЖЕНИЙ, площадью 500 кв.м., кадастровый номер: **61:25:0600401:30251**, Категория земель: Земли населенных пунктов – Связь, сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения, сельскохозяйственное использование, находящийся по адресу: Ростовская область, Мясниковский р-н, х. Ленинанкан, пер. Петровский/ на землях колхоза «Дружба» (далее по тексту «Имущество»).

1.2. Указанное Имущество принадлежит **ПРОДАВЦУ** на праве собственности на основании: Договора купли-продажи недвижимого имущества, от 03.06.2016 года; Договора купли-продажи, от 19.06.2016 года; Договора купли-продажи недвижимого имущества, от 25.06.2016 года; Договора купли-продажи недвижимого имущества, от 26.09.2016 года; Соглашения, № б/н, от 07.04.2017 года; Соглашения, № 10317, 10319, 10321, 10341, 10456, от 07.05.2018 года; Договора купли-продажи земельного участка, № б/н, от 16.02.2018 года; 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; Соглашения о перераспределении, № б/н, от 30.03.2023 года; Дополнительного соглашения к соглашению о перераспределении от 30.03.2023 года, № 1, от 13.04.2023 года. Право собственности зарегистрировано в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделаны записи регистрации № 61:25:0600401:30251-61/183/2024-1 от 05.12.2024 года.

**1.3. ПРОДАВЕЦ гарантирует:**

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

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

1.3.3. Отчуждаемый **ПРОДАВЦОМ** объект недвижимости, не заложен, в споре, под арестом и запретом не состоит, свободен от любых прав третьих лиц. Продаваемый земельный участок не имеет ипотечных и долговых обременений, в аренду (наём) не сдан, судебных споров по нему не имеется, права собственника никем не оспаривались и не оспариваются.

1.4. **ПРОДАВЕЦ** предоставил необходимый для заключения настоящего договора брачный договор на продажу Имущества.

**2. ЦЕНА ДОГОВОРА**

2.1. Указанное Имущество продано **ПОКУПАТЕЛЮ** за **3 800 000 (три миллиона восемьсот тысяч) рублей**.

Оплата цены Имущества производится Покупателем Продавцу в следующем порядке и сроки:

2.2. Часть цены приобретаемого «Имущества» в размере **500 000 (пятьсот тысяч) рублей** за счет собственных средств Покупатель передаст Продавцу в течение 5-х рабочих дней с момента подписания настоящего договора путем безналичного перечисления с р/с 40703810752090001162, открытого в Юго-Западный банк ПАО Сбербанк г. Ростов-на-Дону, к/с 30101810600000000602, БИК 046015602, ОКПО 15573859 на р/с №40802810426000016733, открытый в ФИЛИАЛЕ «**РОСТОВСКИЙ**» АО «**АЛЬФА-БАНК**» (к/сч 30101810500000000207, БИК 046015207) на имя Индивидуального предпринимателя **ЗАПОРОЖЕЦ ВЛАДИМИРА ПЕТРОВИЧА**.

2.3. Часть цены приобретаемого «Имущества» в размере **1 400 000 (один миллион четыреста тысяч) рублей** будет передана Покупателем Продавцу путем безналичного перечисления с р/с 40703810752090001162, открытого в Юго-Западный банк ПАО Сбербанк г. Ростов-на-Дону, к/с 30101810600000000602, БИК 046015602, ОКПО 15573859 на р/с №40802810426000016733, открытый в ФИЛИАЛЕ «**РОСТОВСКИЙ**» АО «**АЛЬФА-БАНК**» (к/сч 30101810500000000207, БИК 046015207) на имя Индивидуального предпринимателя **ЗАПОРОЖЕЦ ВЛАДИМИРА ПЕТРОВИЧА** в срок не позднее «04» апреля 2025 года.

2.4. Остальная часть цены приобретаемого «Имущества» в размере **1 900 000 (один миллион девятьсот тысяч) рублей** будет передана Покупателем Продавцу путем безналичного перечисления с р/с 40703810752090001162, открытого в Юго-Западный банк ПАО Сбербанк г. Ростов-на-Дону, к/с 30101810600000000602, БИК 046015602,



ОКПО 15573859 на р/с №40802810426000016733, открытый в ФИЛИАЛЕ «РОСТОВСКИЙ» АО «АЛЬФА-БАНК» (к/сч 30101810500000000207, БИК 046015207) на имя Индивидуального предпринимателя ЗАПОРОЖЕЦ ВЛАДИМИРА ПЕТРОВИЧА в следующем порядке и сроки:

- часть цены Имущества в размере 275 000 (двести семьдесят пять тысяч) рублей за счет собственных средств Покупатель передаст Продавцу в срок не позднее 04 мая 2025 года включительно;
- часть цены Имущества в размере 275 000 (двести семьдесят пять тысяч) рублей за счет собственных средств Покупатель передаст Продавцу в срок не позднее 04 июня 2025 года включительно;
- часть цены Имущества в размере 275 000 (двести семьдесят пять тысяч) рублей за счет собственных средств Покупатель передаст Продавцу в срок не позднее 04 июля 2025 года включительно;
- часть цены Имущества в размере 275 000 (двести семьдесят пять тысяч) рублей за счет собственных средств Покупатель передаст Продавцу в срок не позднее 04 августа 2025 года включительно;
- часть цены Имущества в размере 275 000 (двести семьдесят пять тысяч) рублей за счет собственных средств Покупатель передаст Продавцу в срок не позднее 04 сентября 2025 года включительно;
- часть цены Имущества в размере 275 000 (двести семьдесят пять тысяч) рублей за счет собственных средств Покупатель передаст Продавцу в срок не позднее 04 октября 2025 года включительно;
- часть цены Имущества в размере 250 000 (двести пятьдесят тысяч) рублей за счет собственных средств Покупатель передаст Продавцу в срок не позднее 04 ноября 2025 года включительно.

2.5. Стороны договорились, что до момента окончательного расчета Имущество 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. ЗАВЕРЕНИЯ ОБ ОБСТОЯТЕЛЬСТВАХ

4.1. Стороны подтверждают, что они действуют добровольно, не вынужденно, на обоюдно выгодных условиях, понимая значение своих действий, осознают суть подписываемого Договора и обстоятельства его заключения и не заблуждаются относительно сделки; не лишались и не ограничивались в дееспособности; под опекой, попечительством, а также патронажем не состоят; в психоневрологическом и/или наркологическом диспансерах и аналогичных негосударственных лечебных учреждениях на учете, динамическом диспансерном и профилактическом наблюдении не состоят, за лечебно-профилактической помощью в них не обращались; не страдают заболеваниями, лишающими их возможности понимать значение своих действий и руководить ими; по состоянию здоровья могут самостоятельно осуществлять и защищать свои права и исполнять обязанности; в момент подписания настоящего Договора не находятся под воздействием препаратов, в том числе назначенных врачом, оказывающих влияние на понимание положений настоящего Договора; они осознают последствия нарушения условий настоящего Договора. Стороны также заявляют, что текст настоящего Договора полностью соответствует их волеизъявлению, до подписания прочитан ими лично. Никаких дополнений и изменений к изложенным условиям Договора Стороны не имеют, содержание сделки соответствует действительным намерениям Сторон, и, подписывая лично настоящий Договор, Стороны действуют осмотрительно, добросовестно и разумно.

4.2. 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)».

4.3. ПРОДАВЕЦ гарантирует, что настоящая сделка не является для него кабальной и заключается не вследствие стечения тяжелых обстоятельств, на крайне невыгодных для него условиях; что документы, удостоверяющие его личность, полномочия и правоустанавливающие документы на отчуждаемое имущество, получены им лично в уполномоченных органах, являются подлинными и содержат достоверные данные, а также не имеется фактов имущественных споров, государственных санкций и иных неисполненных обязательств; других оснований, установленных ст.168-180 ГК РФ о недействительности сделок не имеется. ПРОДАВЦОМ не было совершено юридически значимых действий и операций с продаваемым объектом недвижимости, противоречащих действующему законодательству РФ, а также отсутствуют иные обстоятельства, способные в будущем по решению суда повлечь изъятие приобретаемого имущества у ПОКУПАТЕЛЯ как в целом, так и в части, о которых ПРОДАВЕЦ знал или мог знать на момент подписания настоящего Договора.

4.4. Настоящим Стороны заверяют и гарантируют, что не имеют гражданства иностранных(ого) государств(а), совершающих(его) в отношении Российской Федерации, российских юридических и физических лиц недружественные действия, а также местом проживания (регистрации), местом преимущественного ведения хозяйственной деятельности или извлечения прибыли от деятельности не являются(ются) указанные(ое) государства(о), перечень которых установлен Распоряжением Правительства РФ от 05.03.2022 г. № 430-р.

4.5. Настоящим Стороны заверяют друг друга, что:

- согласовали условия Договора без намерения причинить вред друг другу или иному лицу;



- предмет и условия Договора не имеют цели обхода закона и не являются злоупотреблением правом;
- настоящая сделка не совершена с целью прикрыть другую сделку, в том числе сделку на иных условиях;
- не имеют намерения уклониться от исполнения обязательств перед другими кредиторами;
- на день подписания Договора отсутствуют известные им обстоятельства какого-либо рода, которые могут послужить основанием для расторжения Договора;

4.6. Содержание статей 131, 160, 167, 209, 213, 223, 288, 292, 421, 450, 460, 475, 549 Гражданского Кодекса РФ Сторонам известно.

4.7. За неисполнение или ненадлежащее исполнение Сторонами иных обязанностей по Договору, а также сообщение другой Стороне заведомо ложных сведений, виновная Сторона несет ответственность, включая уголовную, в соответствии с законодательством Российской Федерации. Сторона, которая при заключении Договора либо до или после его заключения дала другой Стороне недостоверные заверения об обстоятельствах, имеющих значение для заключения Договора, его исполнения или прекращения (в том числе относящихся к предмету Договора, своему финансовому состоянию либо относящихся к третьим лицам), обязана возместить другой Стороне по ее требованию убытки, причиненные недостоверностью таких заверений.

## 5. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

5.1. 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.

5.2. Расходы, связанные с переходом права собственности на Земельный участок от ПРОДАВЦА к ПОКУПАТЕЛЮ, несёт ПОКУПАТЕЛЬ.

5.3. ПРОДАВЕЦ уведомил ПОКУПАТЕЛЯ, что в отношении отчуждаемого земельного участка установлены ограничения прав, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации.

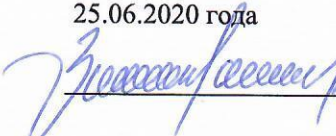
5.4. В случаях, не предусмотренных настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

5.5. 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 ВЛАДИМИР ПЕТРОВИЧ,**  
**03.07.1952** года рождения, место рождения: ст. Октябрьская Крыловского р-на Краснодарского края, гражданство: РФ, пол: мужской, паспорт гражданина РФ: серия 03 01 №338460, выдан 10.01.2002 года, Крыловским РОВД Краснодарского края, к-п 232-038, зарегистрированный по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Освобождения, дом № 51, сведения о регистрации: ИНН 233800100406, ОГРНИП 315619600107328, в лице представителя – **ЗАПОРОЖЕЦ ПЕТРА ВЛАДИМИРОВИЧА,** 24.06.1980 года рождения, место рождения: гор. Батайск Ростовская обл., гражданство: РФ, пол: мужской, паспорт гражданина РФ: серия 60 14 №561245, выдан 29.05.2014 года, Отделом УФМС России по Ростовской обл. в Октябрьском р-не города Ростова-на-Дону, к-п 610-013, зарегистрированного по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Освобождения, дом №51, действующего на основании доверенности от 25.06.2020 года бланк 61AA7395745, удостоверенной Ткачевой Галиной Викторовной, нотариусом Ростовского-на-Дону нотариального округа, зарегистрировано в реестре: №61/169-н/61-2020-10-59, дата в реестре нотариуса: 25.06.2020 года

 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

