

ДОГОВОР купли-продажи земельного участка с рассрочкой платежа

Российская Федерация
Город Краснодар, Краснодарский край
Двадцать девятого марта две тысячи восемнадцатого года

Мы, нижеподписавшиеся:

Макалкин Александр Сергеевич, гражданин Российской Федерации, пол - мужской, 08 октября 1979 года рождения, место рождения: гор. Счастье, Жовтневый р-н Ворошиловградской области, паспорт: 03 03 678809, выдан ПВС УВД Прикубанского округа гор. Краснодара 30 ноября 2002 года, код подразделения 232-002, ИНН 231113332116, являющийся индивидуальным предпринимателем, осуществляющим свою деятельность на основании свидетельство о государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя, серии 23 № 008768872, выданного Инспекцией ФНС России № 4 гор. Краснодара 01 ноября 2013 года, ОГРН 313231130500124, зарегистрированный по месту жительства по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, гор. Краснодар, Прикубанский округ, ул. им. Сергея Есенина, дом № 82/6, кв. № 79,

Ушаков Эдуард Вячеславович, гражданин Российской Федерации, пол - мужской, 20 мая 1977 года рождения, место рождения: гор. Краснодар, паспорт: 03 03 930440, выдан ПВС УВД Западного округа гор. Краснодара 31 декабря 2002 года, код подразделения 232-004, ИНН 230900736729, являющийся индивидуальным предпринимателем, осуществляющим свою деятельность на основании свидетельство о государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя, серии 23 № 010053413, выданного Межрайонной инспекцией ФНС России № 16 по Краснодарскому краю 14 октября 2016 года, ОГРН 316237500062446, зарегистрированный по месту жительства по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, гор. Краснодар, Прикубанский округ, ул. Школьная, дом № 15/1, кв. № 61,

Басто Ольга Юрьевна, гражданка Российской Федерации, пол - женский, 27 апреля 1972 года рождения, место рождения: пос. Лазаревское Лазаревского р-на гор. Сочи Краснодарского края, паспорт: 03 17 706594, выдан Отделением № 4 (по Лазаревскому району) отдела УФМС России по Краснодарскому краю в г. Сочи 16 мая 2017 года, код подразделения 230-009, ИНН 231801455616, являющаяся индивидуальным предпринимателем, осуществляющей свою деятельность на основании листа записи Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей о приобретении физическим лицом статуса индивидуального предпринимателя, выданного Межрайонной инспекцией ФНС России № 16 по Краснодарскому краю 28 февраля 2018 года, ОГРН 318237500064056, зарегистрированная по месту жительства по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, гор. Сочи, Лазаревский район, ул. Авроры, дом № 1, корпус А, кв. № 59,

Мельник Вячеслав Александрович, гражданин Российской Федерации, пол - мужской, 23 декабря 1992 года рождения, место рождения: ст. Северская Северского района Краснодарского края, паспорт: 03 12 214342, выдан Отделом УФМС России по Краснодарскому краю в Северском районе 29 января 2013 года, код подразделения 230-049, ИНН 234809381136, являющийся индивидуальным предпринимателем, осуществляющим свою деятельность на основании свидетельства о государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя, серии 23 № 010061618, выданного Межрайонной инспекцией ФНС России № 16 по Краснодарскому краю 20 сентября 2016 года, ОГРН 316237500053974, зарегистрированный по месту жительства по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, Северский район, ст-ца Азовская, ул. Октябрьская, дом № 115, кв. № 1,

Трукшин Даниил Вадимович, гражданин Российской Федерации, пол - мужской, 03 мая 1998 года рождения, место рождения: г. Сочи Краснодарский край, паспорт: 03 11 995849, выдан Отделом Управления по г. Сочи УФМС России по Краснодарскому краю в Центральном районе 27 июня 2012 года, код подразделения 230-010, ИНН 232017247004,

гор. Крас-



АФМ "Нотариат"

являющийся индивидуальным предпринимателем, осуществляющим свою деятельность на основании лист записи Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей о приобретении физическим лицом статуса индивидуального предпринимателя, выданного Межрайонной ИФНС № 16 по Краснодарскому краю 03 марта 2018 года, ОГРН 318237500069126, зарегистрированный по месту жительства по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, гор. Сочи, Центральный район, ул. Санаторная, дом № 55, кв. № 60, **23AA8105784**

Артюх Сергей Петрович, гражданин Российской Федерации, пол - мужской, 22 августа 1982 года рождения, место рождения: гор. Краснодар, паспорт: 03 05 494272, выдан Управлением внутренних дел Карасунского округа гор. Краснодара Краснодарского края 07 сентября 2004 года, код подразделения 232-003, ИНН 231204971818, являющийся индивидуальным предпринимателем, осуществляющим свою деятельность на основании свидетельства о государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя, серии 23 № 008648496, выданного Инспекцией ФНС № 5 по г. Краснодару 26 октября 2012 года, ОГРН 312231230000073, зарегистрированный по месту жительства по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, пос. Знаменский, ул. Куликовская, дом № 7, именуемые в дальнейшем «Продавцы»,

Общество с ограниченной ответственностью «АртСтройЮг», идентификационный номер налогоплательщика (ИНН) 2308254308, основной государственный регистрационный номер (ОГРН) 1182375019353, код причины постановки на учет (КПП) 230801001, Лист записи Единого государственного реестра юридических лиц от 13.03.2018 года, место нахождения: гор. Краснодар, ул. им. Воровского, дом № 103, офис 22/1, в лице представителя **Мариной Карины Гевондовны**, гражданки Российской Федерации, пол - женский, 23 мая 1973 года рождения, место рождения: гор. Краснодар, паспорт: 03 04 561237, выдан Управлением внутренних дел Центрального округа города Краснодара Краснодарского края 30 декабря 2003 года, код подразделения 232-005, зарегистрированной по месту жительства по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, гор. Краснодар, ул. Табачная, дом № 1/1, корп. 2, кв. № 219, действующей на основании доверенности, удостоверенной 22.03.2018 года нотариусом Краснодарского нотариального округа Матякиным Александром Евгеньевичем, зарегистрированной в реестре за № 23/137-н/23-2018-4-188, именуемое в дальнейшем «Покупатель»,

руководствуясь принципами разумности и добросовестности, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

- 1.1. Продавцы обязуются передать в собственность Покупателя принадлежащий им на праве общей долевой собственности **земельный участок**, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: жилой комплекс, площадью 6909 кв.м, кадастровый номер 23:49:0109028:248, находящийся по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, р-н Лазаревский, п. Лазаревское, ул. Калараш, а Покупатель обязуется принять в собственность в целом данный земельный участок и оплатить за него в соответствии с условиями настоящего договора цену.
- 1.2. Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости № 23/001/048/2018-9647, предоставленной 26.03.2018 года Филиалом ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Росреестра» по Краснодарскому краю по запросу нотариуса, кадастровая стоимость земельного участка составляет 111025419 (сто одиннадцать миллионов двадцать пять тысяч четыреста девятнадцать) руб. 12 коп.
- 1.3. Отчуждаемый земельный участок принадлежит Продавцам на праве общей долевой собственности:
 - Макалкину Александру Сергеевичу - в 100/400 (ста четырёхсотых) доли на основании договора купли-продажи земельного участка от 15.03.2018 года (дата государственной регистрации права общей долевой собственности на земельный участок в Едином государственном реестре прав недвижимости: 20.03.2018 года; номер государственной регистрации права: 23:49:0109028:248-23/050/2018-8, согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости, выданной 20.03.2018 года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю).



- Ушакову Эдуарду Вячеславовичу - в 100/400 (ста четырёхсотых) доли на основании договора купли-продажи земельного участка от 15.03.2018 года (дата государственной регистрации права общей долевой собственности на земельный участок в Едином государственном реестре прав недвижимости: 20.03.2018 года; номер государственной регистрации права: 23:49:0109028:248-23/050/2018-9, согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости, выданной 20.03.2018 года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю);
- Басто Ольге Юрьевне - в 49/400 (сорока девяти четырёхсотых) доли на основании договора купли-продажи земельного участка от 15.03.2018 года (дата государственной регистрации права общей долевой собственности на земельный участок в Едином государственном реестре прав недвижимости: 20.03.2018 года; номер государственной регистрации права: 23:49:0109028:248-23/050/2018-10, согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости, выданной 20.03.2018 года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю);
- Мельнику Вячеславу Александровичу - в 19/400 (девятнадцати четырёхсотых) доли на основании договора купли-продажи земельного участка от 15.03.2018 года (дата государственной регистрации права общей долевой собственности на земельный участок в Едином государственном реестре прав недвижимости: 20.03.2018 года; номер государственной регистрации права: 23:49:0109028:248-23/050/2018-11, согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости, выданной 20.03.2018 года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю);
- Трукшину Даниилу Вадимовичу - в 70/400 (семидесяти четырёхсотых) доли на основании договора купли-продажи земельного участка от 15.03.2018 года (дата государственной регистрации права общей долевой собственности на земельный участок в Едином государственном реестре прав недвижимости: 20.03.2018 года; номер государственной регистрации права: 23:49:0109028:248-23/050/2018-12, согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости, выданной 20.03.2018 года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю);
- Артюху Сергею Петровичу - в 62/400 (шестидесяти двух четырёхсотых) доли на основании договора купли-продажи земельного участка от 15.03.2018 года (дата государственной регистрации права общей долевой собственности на земельный участок в Едином государственном реестре прав недвижимости: 20.03.2018 года; номер государственной регистрации права: 23:49:0109028:248-23/050/2018-13, согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости, выданной 20.03.2018 года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю).

1.4. Покупателем получены заверения Продавцов, что на отчуждаемом ими земельном участке объекты капитального строительства и/или строения вспомогательного назначения отсутствуют.

1.5. Продавцы гарантируют, что до подписания настоящего договора земельный участок никому не продан, не подарен, не заложен, в споре, под арестом и запретом не состоит, правами третьих лиц не обременен. Данное подтверждается Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости 23/001/048/2018-9647, предоставленной 26.03.2018 года Филиалом ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Росреестра» по Краснодарскому краю по запросу нотариуса.

2. Цена договора и порядок расчетов

2.1. По соглашению сторон цена земельного участка составляет 400000000 (четыреста миллионов) руб.

2.2. Расчет по настоящему договору между Покупателем и Продавцами производится с рассрочкой платежа в срок до 28 июня 2020 года в следующем порядке:

- Покупатель уплачивает Макалкину Александру Сергеевичу за принадлежащие ему 100/400 (сто четырёхсотых) доли в праве общей долевой собственности на земельный участок - 100000000 (сто миллионов) руб. в срок до 28 июня 2020 года;
- Покупатель уплачивает Ушакову Эдуарду Вячеславовичу за принадлежащие ему

гор. Крас-



АРМ "Нотариус"

100/400 (сто четырёхсотых) доли в праве общей долевой собственности на земельный участок - 100000000 (сто миллионов) руб. в срок до 28 июня 2020 года;

- Покупатель уплачивает Басто Ольге Юрьевне за принадлежащие ей 49/400 (сорок девять четырёхсотых) доли в праве общей долевой собственности на земельный участок - 290000000 (двадцать девять миллионов) руб. в срок до 01 марта 2019 года; 200000000 (двадцать миллионов) руб. в срок до 28 июня 2020 года;
- Покупатель уплачивает Мельнику Вячеславу Александровичу за принадлежащие ему 19/400 (девятнадцать четырёхсотых) доли в праве общей долевой собственности на земельный участок - 18865000 (восемнадцать миллионов восемьсот шестьдесят пять тысяч) руб. в срок до 28 июня 2020 года;
- Покупатель уплачивает Трукшину Даниилу Вадимовичу за принадлежащие ему 70/400 (семьдесят четырёхсотых) доли в праве общей долевой собственности на земельный участок - 70100000 (семьдесят миллионов сто тысяч) руб. в срок до 28 июня 2020 года;
- Покупатель уплачивает Артюху Сергею Петровичу за принадлежащие ему 62/400 (шестьдесят две четырёхсотых) доли в праве общей долевой собственности на земельный участок - 62035000 (шестьдесят два миллиона тридцать пять тысяч) руб. в срок до 28 июня 2020 года.

2.3. По соглашению сторон до момента полной оплаты отчуждаемого по настоящему договору земельного участка, право залога для обеспечения исполнения Покупателем его обязанности по оплате цены договора у Продавцов не возникает.

3. Передача имущества, переход права собственности

- 3.1. Стороны пришли к соглашению, что земельный участок передается Продавцами Покупателю на основании настоящего договора без подписания акта приема-передачи.
- 3.2. Покупатель до подписания настоящего договора произвел осмотр земельного участка, с его техническим и качественным состоянием ознакомлен, претензий к Продавцам не имеет, согласен принять земельный участок в собственность.
- 3.3. Переход права собственности на земельный участок подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю.
- 3.4. Право собственности на земельный участок у Покупателя возникает, а у Продавцов прекращается, с момента государственной регистрации перехода права собственности Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю.

4. Права и обязанности сторон

- 4.1. Продавцы обязаны оплатить земельный налог и иные обязательные платежи до государственной регистрации перехода права собственности на земельный участок; предупредить Покупателя о недостатках передаваемого имущества; передать Покупателю имущество надлежащего качества.
- 4.2. Покупатель обязан принять земельный участок и уплатить за него цену в сроки, предусмотренные настоящим договором. В случае нарушения срока оплаты стоимости земельного участка, Покупатель обязуется уплатить Продавцам (пропорционально доле каждого из них) неустойку, носящую штрафной (дополнительный) характер, в размере 0.001 (ноль целых одной тысячной) процента от общей стоимости земельного участка за каждый день просрочки платежа.
- 4.3. В случае передачи Продавцами земельного участка не соответствующей условиям настоящего договора, Покупатель вправе по своему выбору потребовать от Продавцов соразмерного уменьшения покупной цены; безвозмездного устранения недостатков имущества в срок не более 30 (тридцати) дней с момента их обнаружения; возмещения своих расходов на устранение недостатков имущества.
- 4.4. В случае существенного нарушения требований к качеству имущества (обнаружения неустранимых недостатков, недостатков, которые не могут быть устранены без несоразмерных расходов или затрат времени, или выявляются неоднократно, либо проявляются вновь после их устранения, и других подобных недостатков) Покупатель вправе отказаться от исполнения настоящего договора и потребовать возврата уплаченной денежной суммы.

5. Ответственность сторон

5.1.3а неисполнение или ненадлежащее исполнение сторонами обязательств по настоящему договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

23AA8105787

6. Разрешение споров

6.1. Споры, которые могут возникнуть в связи с настоящим договором, стороны будут разрешать путем переговоров, при недостижении согласия спор будет разрешаться в суде в соответствии с действующим законодательством РФ.

7. Заключительные положения

7.1. Настоящий договор считается заключенным с момента его нотариального удостоверения и действует до полного выполнения сторонами своих обязательств.

7.2. До государственной регистрации перехода права собственности настоящий договор может быть расторгнут по соглашению сторон, после - по основаниям, предусмотренным действующим законодательством РФ.

7.3. Соглашение об изменении и расторжении настоящего договора подлежит нотариальному удостоверению.

7.4. Для заключения настоящего договора нотариусом получены:

- Во исполнение требований ст. 35 Семейного кодекса РФ («Владение, пользование и распоряжение общим имуществом супругов») согласие супруги Продавца Макалкина Александра Сергеевича - Сташевой Анны Юрьевны, удостоверенное Матякиной Верой Николаевной, временно исполняющим нотариуса Краснодарского нотариального округа Матякина Александра Евгеньевича, удостоверенное 29.03.2018 года в реестре за № 23/137-н/23-2018-4-338; согласие супруга Продавца Басто Ольги Юрьевны - Шен Метина, удостоверенное 20.03.2018 года нотариусом Сочинского нотариального округа Стасовой Татьяной Георгиевной, зарегистрированное в реестре за № 23/211-н/23-2018-3-169; согласие супруги Продавца Артюха Сергея Петровича - Артюх Виктории Сергеевны, удостоверенное 22.03.2018 года нотариусом Краснодарского нотариального округа Пушкарской Натальей Васильевной, зарегистрированное в реестре за № 23/179-н/23-2018-3-71; согласие супруги Продавца Ушакова Эдуарда Вячеславовича - Ушаковой Эллы Алексеевны, удостоверенное 23.03.2018 года нотариусом Краснодарского нотариального округа Матякиным Александром Егеньевичем, зарегистрированное в реестре за № 23/137-н/23-2018-3-212; заявления Продавцов - Мельника Вячеслава Александровича и Трукшина Даниила Вадимовича об отсутствии брачных отношений, удостоверенные 29.03.2018 года Матякиной Верой Николаевной, временно исполняющим обязанности нотариуса Краснодарского нотариального округа Матякина Александра Евгеньевича, зарегистрированные в реестре за № 23/137-н/23-2018-3-483 и за № 23/137-н/23-2018-3-482 соответственно.
- Протокол общего собрания участников Общества с ограниченной ответственностью «АртСтройЮг» о рассмотрении вопроса об одобрении крупной сделки по приобретению в собственность отчуждаемого по настоящему договору земельного участка.

7.6. Во исполнение требований ст. 250 Гражданского кодекса РФ («Преимущественное право покупки») нотариусом установлено, что требования данной статьи не применяются к Продавцам ввиду отчуждения земельного участка всеми участниками долевой собственности.

7.7. Кроме того, нотариусом получены следующие заверения и гарантии сторон и их представителей: что в дееспособности и правоспособности они не ограничены; по состоянию здоровья могут осуществлять и защищать свои права, исполнять обязанности; не страдают заболеваниями, препятствующими осознавать суть подписываемого ими договора и обстоятельств его заключения; действуют добросовестно и разумно в отсутствие обстоятельств, вынуждающие совершить данную сделку на крайне невыгодных для себя условиях; что в отношении них на начато производство по делу о банкротстве.

7.8. Стороны подтверждают, что содержание настоящего договора соответствует их

гор. Крас-



действительным намерениям и волеизъявлению, правовые последствия заключения настоящего договора нотариусом разъяснены и понятны.

7.9. Расходы по удостоверению настоящего договора несет Покупатель.

7.10. Содержание статей 167, 209, 223, 250, 454, 456, 458, 460, 475, 549-558 Гражданского Кодекса РФ, ст. 34, 35 Семейного кодекса РФ сторонам нотариусом разъяснено.

7.11. Настоящий договор составлен и подписан сторонами в 8 (восьми) экземплярах, один из которых передается на хранение в дела нотариуса Краснодарского нотариального округа Матякина Александра Евгеньевича (адрес нотариальной конторы: гор. Краснодар, ул. Севастопольская, дом № 51), и по одному экземпляру выдается Продавцам и Покупателю.

Текст настоящего договора нотариусом оглашен вслух.

Подписи:

Продавцы:

Максименко Александр Сергеевич А.М.
Ушаков Эдуард Вячеславович В.
Бастю Ольга Сергеевна В.
Меньшик Вячеслав Александрович М.
Трушкин Даниил Владимирович Т.
Артюх Сергей Петрович А.

Покупатель: От имени ООО «АртСтройЮг» по доверенности договор подписала Марина Карина Гевондовна:

Марина Карина Гевондовна М.

Российская Федерация

Город Краснодар, Краснодарский край

Двадцать девятого марта две тысячи восемнадцатого года

Настоящий договор удостоверен мной, Матякиной Верой Николаевной, временно исполняющим обязанности нотариуса Краснодарского нотариального округа Матякина Александра Евгеньевича.

Содержание договора соответствует волеизъявлению его участников.

Договор подписан в моем присутствии.

Личности подписавших договор установлены, их дееспособность и правоспособность проверена.

Правоспособность юридического лица и полномочия его представителя проверены.

Принадлежность имущества проверена.

Зарегистрировано в реестре за № 23/137-н/23-2018-4-348

Взыскано по тарифу: 20 000 руб. 00 коп.

Уплачено за оказание услуг правового и технического характера: 3 300 руб. 00 коп.

В. Н. Матякина



С.Е.Е.

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю
Номер регистрационного округа 23
Произведена государственная регистрация
Права собственности
Дата регистрации 02.04.2018
Номер регистрации 3:43:010948.248-13/050/2018-20
Регистратор (подпись)



В настоящем документе пронумеровано, прошнуровано и скреплено



Краснодарского края
Матвеева А.В.