

ДОГОВОР № 12/2023
КУПЛИ-ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

город Краснодар

«13» июня 2023 года

Индивидуальный предприниматель Ледовская Марина Павловна, государственный регистрационный номер 320237500325321, дата внесения записи о приобретении статуса индивидуального предпринимателя 13.11.2020 года, именуемая в дальнейшем «Продавец», с одной стороны, и **общество с ограниченной ответственностью «Энергосистемы»** (ООО «ЭНСИ», ИНН 2309132239, КПП 230901001, ОГРН 1122309002750), в лице директора Исаакяна Сурена Ивановича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем.

1. Предмет договора

1.1. По Договору Продавец обязуется передать в собственность Покупателя недвижимое имущество, указанное в п. 1.2. Договора, принадлежащее Продавцу на праве собственности, а Покупатель обязуется принять и оплатить Имущество в порядке, размере и сроки, установленные Договором.

1.2. Характеристики передаваемого имущества:

1.2.1. Земельный участок:

адрес: местоположение установлено относительно ориентира. Расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. 5-я Дорожная;

Площадь: 27+/-1.81 кв.м.

кадастровый номер: 23:43:0108020:13959;

категория земель: земли населенных пунктов;

виды разрешенного использования: жилые дома, в том числе со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения: многоквартирные жилые дома; среднеэтажные жилые дома; малоэтажные жилые дома (за исключением индивидуальных жилых домов), в том числе малоэтажные жилые дома блокированной застройки; жилые дома коммерческого назначения (доходные жилые дома).

Указанный земельный участок принадлежит Продавцу на праве собственности, что подтверждается записью в Едином государственном реестре недвижимости об объектах недвижимости от 08.06.2023 года № 23:43:0108020:13959-23/226/2023-5.

1.2.2. Земельный участок:

адрес: местоположение установлено относительно ориентира. Расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. 5-я Дорожная;

площадь: 32+/-1.97 кв.м.

кадастровый номер: 23:43:0108020:13960;

категория земель: земли населенных пунктов;

виды разрешенного использования: жилые дома.

Указанный земельный участок принадлежит Продавцу на праве собственности, что подтверждается записью в Едином государственном реестре недвижимости об объектах недвижимости от 08.06.2023 года № 23:43:0108020:13960-23/226/2023-5.

1.2.3. Земельный участок:

адрес: местоположение установлено относительно ориентира. Расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. 5-я Дорожная;

площадь: 39+/-2.18 кв.м.

кадастровый номер: 23:43:0108020:13961;

категория земель: земли населенных пунктов;

виды разрешенного использования: жилые дома.

Указанный земельный участок принадлежит Продавцу на праве собственности, что подтверждается записью в Едином государственном реестре недвижимости об объектах недвижимости от 08.06.2023 года № 23:43:0108020:13961-23/226/2023-4.

1.2.4. Сооружение-2БКТП №1:

назначение: нежилое;

адрес: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. 5-я Дорожная;

Площадь: 15 кв.м.

кадастровый номер: 23:43:0108020:14309;

год завершения строительства: 2019.

Указанное сооружение принадлежит Продавцу на праве собственности, что подтверждается записью в Едином государственном реестре недвижимости об объектах недвижимости от 08.06.2023 года № 23:43:0108020:14309-23/226/2023-5.

1.2.5. Сооружение-2БКТП №2:

назначение: нежилое;

адрес: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. 5-я Дорожная;

площадь: 15 кв.м.

кадастровый номер: 23:43:0108020:14308;

год завершения строительства: 2019.

Указанный земельный участок принадлежит Продавцу на праве собственности, что подтверждается записью в Едином государственном реестре недвижимости об объектах недвижимости от 08.06.2023 года № 23:43:0108020:14308-23/226/2023-5.

Далее по тексту Договора указанное имущество совместно именуется Имущество.

1.3. Продавец гарантирует Покупателю, что передаваемое по Договору Имущество никому не продано, не подарено, не заложено, в споре и под арестом (запретом) не состоит и передается Покупателю свободным от любых обременений, прав и имущественных претензий третьих лиц.

1.4. Передача Имущества в собственность Покупателю осуществляется в течение 30 (Тридцати) календарных дней с момента подписания настоящего Договора и оформляется Актом приема-передачи Имущества (Приложение № 1).

1.5. Риск случайно гибели или повреждения Имущества до государственной регистрации перехода права собственности несет Продавец.

2. Обязанности сторон.

2.1. Покупатель и Продавец обязуются совершить все действия, необходимые для перехода права собственности на Имущество.

2.2. Продавец обязуется передать Имущество Покупателю в срок, указанный в Договоре.

2.3. Покупатель обязуется принять Имущество от Продавца и уплатить за него цену, определенную Договором.

2.4. Стороны обязуются представить в регистрирующий орган все документы для государственной регистрации перехода права собственности, а также совершить иные действия, необходимые и достаточные для государственной регистрации перехода права собственности.

2.5. Расходы, связанные с государственной регистрацией права собственности, несет Покупатель.

2.6. Покупатель считается выполнившим свои обязательства по оплате приобретаемого Имущества с момента исполнения обязательств, установленных разделом 3 Договора.

3. Цена и порядок расчетов.

3.1. Общая стоимость Имущества составляет 906 474 (девятьсот шесть тысяч четыреста семьдесят четыре) рубля 43 копейки, без НДС (НДС не облагается в связи с применением УСН на основании главы 26.2 НК РФ), в том числе:

по пункту 1.2.1. - 39 879 (тридцать девять тысяч восемьсот семьдесят девять) рублей, 00 копеек;

по пункту 1.2.2. - 164 494 (сто шестьдесят четыре тысячи четыреста девяносто четыре) рубля, 08 копеек;

по пункту 1.2.3. - 199 888 (сто девяносто девять тысяч восемьсот восемьдесят восемь) рублей, 65 копеек;

по пункту 1.2.4. - 251 106 (двести пятьдесят одна тысяча сто шесть) рублей, 35 копеек;

по пункту 1.2.5. - 251 106 (двести пятьдесят одна тысяча сто шесть) рублей, 35 копеек.

3.2. Покупатель оплачивает Имущество в следующем порядке:

платежи вносятся ежемесячно не позднее 20 числа текущего месяца в течение 6 (шести) месяцев в следующем порядке:

- первый месяц вносится платеж в размере 156 474 (сто пятьдесят шесть тысяч четыреста семьдесят четыре) рубля 43 копейки, без НДС (НДС не облагается в связи с применением УСН на основании главы 26.2 НК РФ);

- последующие оставшиеся месяцы ежемесячный платеж в размере 150 000 (сто пятьдесят тысяч) рублей, 00 копеек, без НДС (НДС не облагается в связи с применением УСН на основании главы 26.2 НК РФ).

3.3. Покупатель может в любое время перечислить всю оставшуюся часть цены Договора или внести денежную сумму в счет последующих периодов оплаты.

3.4. Стороны пришли к соглашению, что до полной оплаты Имущества оно находится в залоге в пользу Продавца.

4. Ответственность сторон

4.1. Во всех случаях неисполнения обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.2. Продавец несет ответственность за достоверность передаваемых в соответствии с настоящим Договором документов, сведений и гарантирует наличие и действительность прав на отчуждаемое Имущество.

4.3. Продавец не несет ответственности за недостатки проданного Имущества, о которых он поставил в известность Покупателя в момент подписания Договора, если Покупатель согласился с указанными недостатками путем подписания Акта приема-передачи Имущества.

4.4. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием возникновения непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, на время действия этих обстоятельств, если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение настоящего договора.

4.5. Продавец гарантирует Покупателю, что продаваемого Имущество по настоящему договору не заложено, не обременено правами третьих лиц, в споре и под арестом не состоит, до заключения настоящего договора иных соглашений относительно его продажи не заключалось.

5. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

5.1. Настоящий Договор становится обязательным для сторон с момента его подписания и действует до полного исполнения обязательств по нему.

5.2. Настоящий Договор может быть изменен и/или дополнен Сторонами в период его действия на основе их взаимного согласия и наличия объективных причин, вызвавших такие действия сторон.

5.3. Все последующие изменения и дополнения к настоящему Договору будут иметь силу только в случае, если они будут оформлены в письменной форме и должным образом подписаны Сторонами. Все дополнения и приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемыми и составными частями.

6. ИЗМЕНЕНИЕ И ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

6.1. Стороны пришли к соглашению, что настоящий договор может быть расторгнут Сторонами в порядке, установленном настоящим Договором и законодательством Российской Федерации.

7. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

7.1. Стороны 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.

7.2. Обо всех изменениях в своих реквизитах Стороны обязаны извещать друг друга в срок, не позднее 2 (двух) календарных дней, с момента их осуществления. Все действия, совершенные Сторонами по старым адресам и банковским реквизитам (расчетным счетам) до поступления уведомлений об их изменении, считаются совершенными надлежащим образом и засчитываются в счет исполнения обязательств по Договору.

7.3. Стороны настоящего договора заявляют и гарантируют, что текст договора ими прочитан в полном объеме, что условия данного договора им ясны и понятны, что они

осведомлены относительно природы и правовых последствий совершаемой сделки, понимают значение своих действий, руководят ими. Стороны договора подтверждают, что обладают необходимыми полномочиями на подписание настоящего договора, что не лишены дееспособности, не состоят под опекой и попечительством, не страдают заболеваниями, препятствующими осознать суть договора, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие заключить данный договор на крайне невыгодных для себя условиях.

7.4. Все уведомления и сообщения в рамках настоящего Договора должны направляться Сторонами друг другу в письменной форме.

7.5. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

7.6. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в тексте данного Договора, будут разрешаться путем переговоров на основе действующего законодательства.

При невозможности урегулирования спорных вопросов в процессе переговоров споры разрешаются в Арбитражном суде Краснодарского края в порядке с обязательным соблюдением претензионного порядка и досудебного порядка урегулирования споров в 10 (десять) дней.

7.7. Договор составлен в трех равнозначных экземплярах по одному для каждой стороны и один для регистрирующего органа.

8. Реквизиты и подписи сторон:

Продавец:

Индивидуальный предприниматель
Ледовская Марина Павловна
ИНН 231109850524
ОГРНИП 320237500325321
Россия, Краснодарский край, г. Краснодар,
ул. Феррарская, д. 13
р/с 40802810420550000573
ФИЛИАЛ "Центральный" БАНК ВТБ (ПАО)
г. Москва
к/с 30101810145250000411
БИК 044525411

Индивидуальный предприниматель



М.П. Ледовская

Покупатель:

Общество с ограниченной ответственностью
«Энергосистемы» (ООО «ЭНСИ»)
350033, г.Краснодар, ул.Ставропольская, 3А,
офис 3
ИНН 2309132239, КПП 230901001,
ОГРН 1122309002750,
р/с 40702810700650002075 АО «Банк
ДОМ.РФ»,
к/с 30101810345250000266, БИК 044525266

Директор



С.И. Исаакян



АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ ИМУЩЕСТВА

г. Краснодар

«13» июня 2023 года

Индивидуальный предприниматель Ледовская Марина Павловна, государственный регистрационный номер 320237500325321, дата внесения записи о приобретении статуса индивидуального предпринимателя 13.11.2020 года, именуемая в дальнейшем «Продавец», с одной стороны, передает, а **общество с ограниченной ответственностью «Энергосистемы»** (ООО «ЭНСИ», ИНН 2309132239, КПП 230901001, ОГРН 1122309002750), в лице директора Исаакяна Сурена Ивановича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны, принимает в собственность следующее имущество:

1. Характеристики передаваемого имущества:

1.1. Земельный участок:

адрес: местоположение установлено относительно ориентира. Расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. 5-я Дорожная;

Площадь: 27+/-1.81 кв.м.

кадастровый номер: **23:43:0108020:13959**;

категория земель: земли населенных пунктов;

виды разрешенного использования: жилые дома, в том числе со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения: многоквартирные жилые дома; среднеэтажные жилые дома; малоэтажные жилые дома (за исключением индивидуальных жилых домов), в том числе малоэтажные жилые дома блокированной застройки; жилые дома коммерческого назначения (доходные жилые дома).

Указанный земельный участок принадлежит Продавцу на праве собственности, что подтверждается записью в Едином государственном реестре недвижимости об объектах недвижимости от 08.06.2023 года № 23:43:0108020:13959-23/226/2023-5.

1.2. Земельный участок:

адрес: местоположение установлено относительно ориентира. Расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. 5-я Дорожная;

площадь: 32+/-1.97 кв.м.

кадастровый номер: **23:43:0108020:13960**;

категория земель: земли населенных пунктов;

виды разрешенного использования: жилые дома.

Указанный земельный участок принадлежит Продавцу на праве собственности, что подтверждается записью в Едином государственном реестре недвижимости об объектах недвижимости от 08.06.2023 года № 23:43:0108020:13960-23/226/2023-5.

1.3. Земельный участок:

адрес: местоположение установлено относительно ориентира. Расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. 5-я Дорожная;

площадь: 39+/-2.18 кв.м.

кадастровый номер: **23:43:0108020:13961**;

категория земель: земли населенных пунктов;

виды разрешенного использования: для размещения объектов физической культуры и спорта

Указанный земельный участок принадлежит Продавцу на праве собственности, что подтверждается записью в Едином государственном реестре недвижимости об объектах недвижимости от 08.06.2023 года № 23:43:0108020:13961-23/226/2023-4.

1.4. Сооружение-2БКТП №1:

назначение: нежилое;

адрес: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. 5-я Дорожная;

Площадь: 15 кв.м.

кадастровый номер: **23:43:0108020:14309**;

год завершения строительства: 2019.

Указанное сооружение принадлежит Продавцу на праве собственности, что подтверждается записью в Едином государственном реестре недвижимости об объектах недвижимости от 08.06.2023 года № 23:43:0108020:14309-23/226/2023-5.

1.5. Сооружение-2БКТП №2:

назначение: нежилое;

адрес: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. 5-я Дорожная;

площадь: 15 кв.м.

кадастровый номер: **23:43:0108020:14308**;

год завершения строительства: 2019.

Указанный земельный участок принадлежит Продавцу на праве собственности, что подтверждается записью в Едином государственном реестре недвижимости об объектах недвижимости от 08.06.2023 года № 23:43:0108020:14308-23/226/2023-5.

2. Переданное недвижимое имущество на момент его приема-передачи находятся в состоянии, удовлетворяющем Покупателя. Покупатель никаких претензий к Продавцу не имеет.

3. Настоящий Акт является неотъемлемой частью договора купли-продажи недвижимого имущества от 13 июня 2023 года № 12/2023, составлен в трех равнозначных экземплярах по одному для каждой стороны и один для регистрирующего органа.

Продавец:

Индивидуальный предприниматель

Ледовская Марина Павловна

ИНН 231109850524

ОГРНИП 320237500325321

Россия, Краснодарский край, г. Краснодар,

ул. Феррарская, д. 13

р/с 40802810420550000573

ФИЛИАЛ "Центральный" БАНК ВТБ (ПАО)

г. Москва

к/с 30101810145250000411

БИК 044525411

Покупатель:

Общество с ограниченной ответственностью
«Энергосистемы» (ООО «ЭНСИ»)

350033, г.Краснодар, ул.Ставропольская, 3А,
офис 3

ИНН 2309132239, КПП 230901001,

ОГРН 1122309002750,

р/с 40702810700650002075 АО «Банк
ДОМ.РФ»,

к/с 30101810345250000266, БИК 044525266

Индивидуальный предприниматель



М.П. Ледовская

Директор



С.И. Исаакян

