

Предварительно утверждён решением
Совета директоров
Акционерного общества
«Щапово-агротехно»

08 мая 2018 года
Протокол от 08 мая 2018 года

Утверждён решением
Общего собрания акционеров
Акционерного общества
«Щапово-агротехно»

15 июня 2018 года
Протокол от 19 июня 2018 года

**ГОДОВОЙ ОТЧЁТ
Акционерного общества
«Щапово-агротехно»
за 2017 год**

город Москва, поселение Щаповское, поселок Щапово
2018 год

СОДЕРЖАНИЕ

Раздел I. Сведения о положении Общества в отрасли.

Раздел II. Приоритетные направления деятельности Общества.

Раздел III. Отчет Совета директоров Общества о результатах развития Общества по приоритетным направлениям его деятельности.

Раздел IV. Информация об объеме каждого из использованных Обществом в отчетном году видов энергетических ресурсов в натуральном выражении и в денежном выражении.

Раздел V. Перспективы развития Общества.

Раздел VI. Отчет о выплате объявленных (начисленных) дивидендов по акциям Общества.

Раздел VII. Описание основных факторов риска, связанных с деятельностью Общества.

Раздел VIII. Перечень совершенных Обществом в отчетном году сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» крупными сделками.

Раздел IX. Перечень совершенных Обществом в отчетном году сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» сделками, в совершении которых имела заинтересованность.

Раздел X. Состав Совета директоров Общества.

Раздел XI. Сведения о лице, занимающем должность единоличного исполнительного органа Общества.

Раздел XII. Основные положения политики Общества в области вознаграждения и (или) компенсации расходов, а также сведения по каждому из органов управления Общества (за исключением физического лица, занимавшего должность единоличного исполнительного органа управления Общества) с указанием размера всех видов вознаграждения и с указанием размера расходов, связанных с исполнением функций членов органов управления Общества, компенсированных Обществом в течение отчетного года.

Раздел XIII. Сведения (отчет) о соблюдении Обществом принципов и рекомендаций Кодекса корпоративного управления, рекомендованного к применению Банком России.

Раздел XIV. О состоянии чистых активов Общества.

Раздел I. Сведения о положении Общества в отрасли.

Акционерное общество «Щапово-агротехно» (далее – Общество) ведет свою деятельность на территории Российской Федерации, а именно в городе Москва и Московской области.

В 2016 году Общество прекратило сельскохозяйственную деятельность в сфере животноводства.

В 2017 году Общество осуществляло сдачу в аренду объектов недвижимости, машин и оборудования, связанных с сельскохозяйственной деятельностью в сфере животноводства и растениеводства.

С 2017 году Обществом проводится анализ экономических показателей отраслей хозяйства для последующего инвестирования и получения стабильного дохода. Новые проекты позволят устранить временные затруднения Общества, стабилизировать его финансовое положение и усилить рыночные позиции.

Раздел II. Приоритетные направления деятельности Общества.

Приоритетными направлениями деятельности Общества в 2017 году являлись сдача в аренду объектов недвижимости, машин и оборудования, связанных с сельскохозяйственной деятельностью в сфере животноводства и растениеводства.

Для улучшения своего положения Общество планирует дальнейшее привлечение арендаторов, что позволит ему увеличить выручку от этого вида деятельности.

Раздел III. Отчет Совета директоров Общества о результатах развития Общества по приоритетным направлениям его деятельности.

Совет директоров Общества оценивает итоги развития Общества по приоритетным направлениям его деятельности в 2017 году как неудовлетворительные.

Финансовые показатели Общества за 2017 год выглядят следующим образом:

1. Выручка от реализации продукции, работ, услуг: 16 231 тыс. рублей;
2. Себестоимость реализованной продукции, работ, услуг: 12 117 тыс. рублей;
3. Управленческие расходы: 13 818 тыс. рублей;
4. Проценты к уплате: 1 416 тыс. руб.
5. Прочие доходы: 118 138 тыс. рублей;
6. Прочие расходы: 109 154 тыс. рублей;
7. Чистый убыток: 9 598 тыс. рублей.

Среднегодовая численность работающих за 2017 год – 5 человек.

Задолженности по уплате налогов и сборов в бюджет и внебюджетных платежей за 2017 год Общество не имеет.

Раздел IV. Информация об объеме каждого из использованных Обществом в отчетном году видов энергетических ресурсов в натуральном выражении и в денежном выражении.

Вид энергетического ресурса	Объем потребления в натуральном выражении	Единица измерения	Объем потребления в денежном выражении, тыс. рублей
Атомная энергия	0	-	0
Тепловая энергия	0	-	0
Электрическая энергия	1 443	тыс. кВт.ч.	6 402

Электромагнитная энергия	0	-	0
Нефть	0	-	0
Бензин автомобильный	2 996	литр	96
Топливо дизельное	0	-	0
Мазут топочный	0	-	0
Газ естественный (природный)	0	-	0
Уголь	0	-	0
Горючие сланцы	0	-	0
Торф	0	-	0
Другое	0	-	0

Раздел V. Перспективы развития Общества.

Основными перспективами развития Общества можно назвать следующие:

- поиск партнеров для реализации новых проектов на территории города Москвы и Московской области;
- привлечение проектного финансирования;
- реализация новых проектов с учетом конъюнктуры рынка.

Реализация указанных мероприятий позволит Обществу изменить существующее экономическое положение в лучшую сторону, как в ближайшей, так и в среднесрочной перспективе.

Раздел VI. Отчет о выплате объявленных (начисленных) дивидендов по акциям Общества.

Годовое Общее собрание акционеров Общества 25 мая 2017 года (Протокол от 30 мая 2017 года) приняло решение утвердить убыток Общества, полученный по результатам 2016 года, в размере 36 881 533 (Тридцать шесть миллионов восемьсот восемьдесят одна тысяча пятьсот тридцать три) рубля 79 копеек.

Вопрос о выплате дивидендов за 3, 6 и 9 месяцев 2017 года Общим собранием акционеров Общества не рассматривался.

В 2017 году дивиденды Обществом не начислялись и не выплачивались.

Раздел VII. Описание основных факторов риска, связанных с деятельностью Общества.

В качестве основных факторов риска, влияющих на деятельность Общества, можно указать следующие:

- девальвация рубля по отношению к иностранным валютам может вызвать рост затрат и негативно отразиться на финансовых показателях Общества;
- нестабильная и изменчивая налоговая система порождает риски, которые усложняют налоговое планирование и решение коммерческих задач;
- риск увеличения стоимости привлекаемого капитала, выраженный в повышении процентных ставок по кредитам и в целом источникам финансирования, а также появление вероятности ограничения со стороны кредитных организаций в объеме предоставляемых ресурсов.

Мероприятия по снижению рисков:

- повышение эффективности работы с контрагентами;
- привлечение заемных средств и соинвесторов к осуществлению деятельности Общества.

Раздел VIII. Перечень совершенных Обществом в отчетном году сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» крупными сделками.

В 2017 году Общество не совершало сделки, признаваемые в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» крупными сделками.

Раздел IX. Перечень совершенных Обществом в отчетном году сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» сделками, в совершении которых имела заинтересованность.

№ п/п	Наименование сделки и ее существенные условия	Наименование сторон сделки	Информация о лицах, заинтересованных в сделке	Информация об одобрении сделки Обществом
1.	Договор купли-продажи объектов недвижимости от 24 апреля 2017 года, заключенный Обществом с Обществом с ограниченной ответственностью «Каскад» (ОГРН 1147746434538, ИНН 7751520574). В соответствии с данным Договором Общество продало Обществу с ограниченной ответственностью «Каскад», в котором Общество является единственным участником, недвижимое имущество, принадлежащее Обществу на праве собственности. С перечнем проданного недвижимого имущества и иными условиями Договора можно ознакомиться в Приложении № 1 к настоящему Годовому отчету, в котором содержится копия Договора.	Продавец – Акционерное общество «Щапово-агротехно»; Покупатель - Общество с ограниченной ответственностью «Каскад».	Общество с ограниченной ответственностью «Профитабель».	Решение о согласии на совершение сделки принято Советом директоров Общества 14 апреля 2017 года (Протокол от 14 апреля 2017 года).

Раздел X. Состав Совета директоров Общества.

В 2017 году действовали два состава Совета директоров Общества:

- 1) состав, избранный на годовом Общем собрании акционеров Общества 30 июня 2016 года (Протокол от 04 июля 2016 года);
- 2) состав, избранный на годовом Общем собрании акционеров Общества 25 мая 2017 года (Протокол от 30 мая 2017 года).

Состав, избранный на годовом Общем собрании акционеров Общества 30 июня 2016 года (Протокол от 04 июля 2016 года):

№ п/п	Ф.И.О.	Сведения о членах Совета директоров	Доля участия в уставном капитале Общества, % и доля принадлежащих обыкновенных акций Общества, %
1.	Володченко Михаил Петрович	Год рождения: 1987. Сведения об образовании: высшее, Вологодский институт права и экономики Федеральной службы исполнения наказаний, юрист. Сведения об основном месте работы: Представительство компании с ограниченной ответственностью «КОДИТАЛО ЛИМИТЕД», ведущий юрисконсульт.	0 / 0

2.	Меркулова Екатерина Николаевна	Год рождения: 1977. Сведения об образовании: высшее, Московский военный институт Федеральной пограничной службы, юрист. Сведения об основном месте работы: Общество с ограниченной ответственностью «Группа компаний АБСОЛЮТ», заместитель руководителя управления документационного обеспечения.	0 / 0
3.	Честных Елена Федоровна	Год рождения: 1955. Сведения об образовании: полное среднее. Сведения об основном месте работы: Общество с ограниченной ответственностью «Современные агротехнологии», бухгалтер-кассир.	0 / 0
4.	Шестопалов Константин Константинович	Год рождения: 1976. Сведения об образовании: высшее, Всероссийский заочный финансово-экономический институт, экономист. Сведения об основном месте работы: Общество с ограниченной ответственностью «Современные агротехнологии», Заместитель Генерального директора по снабжению.	0 / 0
5.	Босин Инокентий Сергеевич	Год рождения: 1981. Сведения об образовании: высшее, Российская правовая академия Министерства Юстиции Российской Федерации, юрист. Сведения об основном месте работы: Общество с ограниченной ответственностью «Группа компаний АБСОЛЮТ», старший юрисконсульт.	0 / 0

Состав, избранный на годовом Общем собрании акционеров Общества 25 мая 2017 года (Протокол от 30 мая 2017 года):

№ п/п	Ф.И.О.	Сведения о членах Совета директоров	Доля участия в уставном капитале Общества, % и доля принадлежащих обыкновенных акций Общества, %
1.	Громова Ольга Михайловна	Год рождения: 1978. Сведения об образовании: высшее, Институт международного права и экономики имени А.С. Грибоедова, менеджмент. Сведения об основном месте работы: не работает.	0 / 0
2.	Зайцев Александр Владимирович	Год рождения: 1969. Сведения об образовании: среднее специальное, Среднее государственное профессионально-техническое училище № 50, слесарь механосборочных работ 4 разряда. Сведения об основном месте работы: не работает.	0 / 0
3.	Разумова Наталья Анатольевна	Год рождения: 1970. Сведения об образовании: высшее, Ставропольская государственная медицинская академия, врач-терапевт. Сведения об основном месте работы: Государственное бюджетное учреждение здравоохранения Московской области «Люберецкая районная больница № 2», врач-терапевт.	0 / 0
4.	Честных Елена Федоровна	Год рождения: 1955. Сведения об образовании: полное среднее. Сведения об основном месте работы: Общество с ограниченной ответственностью «Современные агротехнологии», бухгалтер-кассир.	0 / 0

5.	Шестопалов Константин Константинович	Год рождения: 1976. Сведения об образовании: высшее, Всероссийский заочный финансово-экономический институт, экономист. Сведения об основном месте работы: Общество с ограниченной ответственностью «Современные агротехнологии», Заместитель Генерального директора по снабжению.	0 / 0
----	--	--	-------

В 2017 году членами обоих составов Совета директоров Общества не совершались сделки по приобретению или отчуждению акций Общества.

Раздел XI. Сведения о лице, занимающем должность единоличного исполнительного органа Общества.

В 2017 году Генеральным директором Общества являлась Целич Вероника Владимировна, 1978 года рождения, имеющая высшее образование: Московский государственный университет имени М.В. Ломоносова, специальность: юрист. Основное место работы Целич Вероники Владимировны – Общество с ограниченной ответственностью «Современные агротехнологии» – Руководитель юридического отдела.

Доля участия вышеуказанного лица в уставном капитале Общества и доля принадлежащих ей обыкновенных акций Общества равна 0 %.

В течение 2017 года Генеральным директором Общества не совершались сделки по приобретению или отчуждению акций Общества.

Раздел XII. Основные положения политики Общества в области вознаграждения и (или) компенсации расходов, а также сведения по каждому из органов управления Общества (за исключением физического лица, занимавшего должность единоличного исполнительного органа управления Общества) с указанием размера всех видов вознаграждения и с указанием размера расходов, связанных с исполнением функций членов органов управления Общества, компенсированных Обществом в течение отчетного года.

Внутренними документами Общества политика в области вознаграждения и (или) компенсации расходов органов управления Общества не регламентируется.

Какие-либо вознаграждения, в том числе заработная плата, премии, комиссионные, иные виды вознаграждения, и расходы членам Совета директоров Общества в течение отчетного года Обществом не производились и не компенсировались.

Раздел XIII. Сведения (отчет) о соблюдении Обществом принципов и рекомендаций Кодекса корпоративного управления, рекомендованного к применению Банком России.

Обществом официально не утвержден Кодекс корпоративного управления или иной аналогичный документ, однако Общество обеспечивает акционерам все возможности по участию в управлении Обществом и ознакомлению с информацией о деятельности Общества в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах», Федеральным законом «О рынке ценных бумаг» и нормативными правовыми актами Банка России.

Основным принципом построения Обществом взаимоотношений с акционерами и инвесторами является разумный баланс интересов Общества как хозяйствующего субъекта и как акционерного общества, заинтересованного в защите прав и законных интересов своих акционеров.

Общество руководствуется следующими принципами Кодекса корпоративного управления, одобренными Банком России:

- равное и справедливое отношение ко всем акционерам при реализации ими права на участие в управлении Обществом;
- надежные и эффективные способы учета прав акционеров на акции, а также возможность свободного и необременительного отчуждения принадлежащих им акций;
- акционеры имеют право на регулярное и своевременное получение полной и достоверной информации о деятельности Общества в соответствии с требованиями и положениями Федерального закона «Об акционерных обществах»;
- Общество осуществляет контроль за использованием конфиденциальной и служебной информации.

Раздел XIV. О состоянии чистых активов Общества.

Показатели, характеризующие динамику изменения стоимости чистых активов и уставного капитала Общества в 2014-2017 гг.:

Чистые активы на отчетную дату, тыс. руб.	2014	2015	2016	2017
	123 700	140 150	103 268	93 670

В 2014-2017 гг. размер уставного капитала Общества не изменялся и составлял 164 848 562 (Сто шестьдесят четыре миллиона восемьсот сорок восемь тысяч пятьсот шестьдесят два) рубля 00 копеек.

Для повышения уровня рентабельности и деловой активности Обществом намечены мероприятия по совершенствованию маркетинговой политики в области ценообразования, что позволит увеличить выручку от продаж. Также проводится подробный анализ управленческих и коммерческих расходов с целью их снижения. Мероприятия по рационализации использования имущества Общества позволят изменить существующее экономическое положение Общества в лучшую сторону, как в ближайшей, так и в среднесрочной перспективе.

**Генеральный директор
Акционерного общества
«Щапово-агротехно»
Целич Вероника Владимировна**

03 мая 2018 года



ДОГОВОР КУПЛИ – ПРОДАЖИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

г. Москва

«24 апреля» 2017 г.

Акционерное общество «Щапово-агротехно», ОГРН 103501450473, ИНН 5074018026, адрес места нахождения: 142144, г. Москва, поселение Щаповское, поселок Щапово, здание конторы А/Ф «Щапово», именуемое в дальнейшем «Продавец», в лице Генерального директора Целич Вероники Владимировны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Каскад», ОГРН 1147746434538, ИНН 7751520574, адрес места нахождения: 142144, город Москва, поселение Щаповское, поселок Щапово, именуемое в дальнейшем «Покупатель», в лице Генерального директора Лебедевской Юлии Тимофеевны, действующего на основании Устава, с другой стороны, а совместно именуемые Стороны, заключили настоящий договор (далее по тексту «Договор») о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. В соответствии с Договором Продавец обязуется продать, а Покупатель приобрести и уплатить за цену, предусмотренную Договором, следующее недвижимое имущество (далее вместе – «Объекты недвижимости»):

1.1.1. земельный участок: категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для использования и обслуживания объектов недвижимости, площадью 4 991 кв.м., расположенный по адресу: Российская Федерация, г. Москва, п. Щаповское, пос. Щапово, кадастровый номер: 77:22:0020207:783, далее именуемый «Земельный участок». Земельный участок принадлежит Продавцу на праве собственности, о чем в ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним 23.12.2016 года сделана запись регистрации № 77-77/017-77/017/021/2016-2881/1.

1.1.2. объекты недвижимого имущества, расположенные на Земельном участке:

- Здание: столовая, 1 - этажное, общая площадь 493,70 кв.м., основная площадь 347,40 кв.м., вспомогательная площадь 146,30 кв.м., инв.№ 9812, лит. А, А1, А2, а, объект № 1, адрес (местоположение) объекта: Московская область, Подольский район, Щаповский с.о., пос. Щапово, условный номер: 50:27:13:00482:001 (данные в соответствии с кадастровым паспортом от 26.11.2014г.: адрес (местоположение) объекта: г. Москва, п. Щаповское, п. Щапово, кадастровый номер: 77:22:0020207:42), принадлежащий Продавцу на праве собственности, о чем в ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним 20.06.2000 г. сделана запись регистрации № 50-01.27-1.2000-676.1;

- Здание: гостиница с мезонином, 2-этажное, общая площадь 122,60 кв.м., основная площадь 68,40, вспомогательная площадь 54,20 кв.м., инв.№ 9825, лит. А, объект № 1, адрес (местоположение) объекта: Московская область, Подольский район, Щаповский с.о., пос. Щапово, условный номер: 50:27:13:00493:001 (данные в соответствии с кадастровым паспортом от 26.11.2014г.: адрес (местоположение) объекта: г. Москва, п. Щаповское, п. Щапово, кадастровый номер: 77:22:0020207:41), принадлежащий Продавцу на праве собственности, о чем в ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним 20.06.2000 г. сделана запись регистрации № 50-01.27-1.2000-691.1;

- Летняя кухня к столовой, 1 - этажная, общая площадь 22,50 кв.м., основная площадь 22,50 кв.м., инв.№ 9797, лит. А, объект № 1, адрес (местоположение) объекта: Московская область, Подольский район, Щаповский с.о., пос. Щапово, условный номер: 50:27:13:00480:001 (данные в соответствии с кадастровым паспортом от 16.01.2015г.: адрес (местоположение) объекта: г. Москва, п. Щаповское, п. Щапово, кадастровый номер: 77:22:0020207:483), принадлежащий Продавцу на праве собственности, о чем в ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним 20.06.2000 г. сделана запись регистрации № 50-01.27-1.2000-673.1;

- Здание: склад продуктовый, 1-этажное, общая площадь 37,80 кв.м., основная площадь 37,80 кв.м., инв.№ 9824, лит. А, объект № 1, адрес (местоположение) объекта: Московская область, Подольский район, Щаповский с.о., пос. Щапово, условный номер: 50:27:13:00492:001 (данные в соответствии с кадастровой выпиской от 16.03.2015г.: адрес (местоположение) объекта: г. Москва, поселение Щаповское, пос. Щапово, кадастровый номер: 77:22:0020207:40), принадлежащий Продавцу на праве собственности, о чем в ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним 20.06.2000 г. сделана запись регистрации № 50-01.27-1.2000-690.1.

1.2. Переход права собственности на объекты недвижимости подлежит государственной регистрации в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. Продавец гарантирует, что на момент заключения Договора объекты недвижимости не заложены, в споре не

состоят, не находятся под арестом (запретом), свободны от любых имущественных прав и претензий третьих лиц.

Продавец информирует Покупателя о том, что объекты недвижимого имущества являются объектами культурного наследия регионального значения «Усадьба Щапово» на основании Распоряжения Министерства культуры Московской области от 28.12.2011 № 350-Р «Об утверждении Предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения». Требования, указанные в ст. 47.2., 47.3. ФЗ №73 «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», относящиеся к сохранению объектов недвижимого имущества как объектов культурного наследия, к содержанию и использованию объекта культурного наследия, переходят к Покупателю, а именно:

1) осуществлять расходы на содержание объекта культурного наследия и поддержание его в надлежащем техническом, санитарном и противопожарном состоянии;

2) не проводить работы, изменяющие предмет охраны объекта культурного наследия либо ухудшающие условия, необходимые для сохранности объекта культурного наследия;

3) не проводить работы, изменяющие облик, объемно-планировочные и конструктивные решения и структуры, интерьер выявленного объекта культурного наследия, объекта культурного наследия, включенного в реестр, в случае, если предмет охраны объекта культурного наследия не определен;

4) обеспечивать сохранность и неизменность облика выявленного объекта культурного наследия;

5) соблюдать установленные требования к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия, включенного в реестр, особый режим использования земельного участка, водного объекта или его части, в границах которых располагается объект археологического наследия;

6) не использовать объект культурного наследия (за исключением оборудованных с учетом требований противопожарной безопасности объектов культурного наследия, предназначенных либо предназначенных для осуществления и (или) обеспечения указанных ниже видов хозяйственной деятельности, и помещений для хранения предметов религиозного назначения, включая свечи и лампадное масло):

под склады и объекты производства взрывчатых и огнеопасных материалов, предметов и веществ, загрязняющих интерьер объекта культурного наследия, его фасад, территорию и водные объекты и (или) имеющих вредные парогазообразные и иные выделения;

под объекты производства, имеющие оборудование, оказывающее динамическое и вибрационное воздействие на конструкции объекта культурного наследия, независимо от мощности данного оборудования;

под объекты производства и лаборатории, связанные с неблагоприятным для объекта культурного наследия температурно-влажностным режимом и применением химически активных веществ;

7) незамедлительно извещать соответствующий орган охраны объектов культурного наследия обо всех известных ему повреждениях, авариях или об иных обстоятельствах, причинивших вред объекту культурного наследия, включая объект археологического наследия, земельному участку в границах территории объекта культурного наследия либо земельному участку, в границах которого располагается объект археологического наследия, или угрожающих причинением такого вреда, и безотлагательно принимать меры по предотвращению дальнейшего разрушения, в том числе проводить противоаварийные работы в порядке, установленном для проведения работ по сохранению объекта культурного наследия;

8) не допускать ухудшения состояния территории объекта культурного наследия, включенного в реестр, поддерживать территорию объекта культурного наследия в благоустроенном состоянии.

Покупатель обязан выполнять требования к сохранению объекта культурного наследия, предусматривающее обеспечение поддержания объекта культурного наследия или части объекта культурного наследия в надлежащем техническом состоянии без ухудшения физического состояния и изменения предмета охраны объекта культурного наследия.

Покупатель в случае обнаружения при проведении работ по сохранению объекта культурного наследия объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, в том числе объектов археологического наследия, незамедлительно приостановить работы и направить в течение трех рабочих дней со дня их обнаружения заявление в письменной форме об указанных объектах в региональный орган охраны объектов культурного наследия.

Неотъемлемой частью настоящего Договора является Приложение №1 к настоящему Договору, которое включает Охранное обязательство на Объекты недвижимости, в соответствии с которым к Покупателю переходят требования, указанные в Охранном обязательстве.

После заключения настоящего Договора Покупатель обязан заключить с органом охраны памятников культурного наследия в лице Департамента культурного наследия города Москвы аналогичное охранное обязательство на Объекты недвижимости, указанное в Приложении №1 к настоящему Договору.

2. СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ.

2.1. Цена Объектов недвижимости по настоящему Договору устанавливается Сторонами в размере 1 501 334 (Один миллион пятьсот одна тысяча триста тридцать четыре) рубля 24 копейки, в том числе НДС 18% в размере 20 034 (Двадцать тысяч тридцать четыре) рубля 04 копейки.

- Стоимость Земельного участка устанавливается Сторонами в размере 1 370 000 (Один миллион триста семьдесят тысяч) рублей. В соответствии с подпунктом 6 пункта 2 статьи 146 Налогового кодекса Российской Федерации операции по реализации земельных участков не облагаются налогом на добавленную стоимость;

- Стоимость Здания: столовой, общей площадью 493,70 кв.м., устанавливается Сторонами в размере 82 373 (Восемьдесят две тысячи триста семьдесят три) рубля 68 копейки, в т.ч. НДС 18 % в размере 12 565 (Двенадцать тысяч пятьсот шестьдесят пять) рублей 48 копеек;

- Стоимость Здания: гостиницы с мезонином, общей площадью 122,60 кв.м., устанавливается Сторонами в размере 41 441 (Сорок одна тысяча четыреста сорок один) рубль 25 копеек, в т.ч. НДС 18 % в размере 6 321 (Шесть тысяч триста двадцать один) рубль 55 копеек;

- Стоимость Летней кухни к столовой, общей площадью 22,50 кв.м., устанавливается Сторонами в размере 1 758 (Одна тысяча семьсот пятьдесят восемь) рублей 79 копеек, в т.ч. НДС 18 % в размере 268 (Двести шестьдесят восемь) рублей 29 копеек;

- Стоимость Здания: склад продуктовый, общей площадью 37,80 кв.м., устанавливается Сторонами в размере 5 760 (Пять тысяч семьсот шестьдесят) рублей 52 копейки, в т.ч. НДС 18 % в размере 878 (Восемьсот семьдесят восемь) рублей 72 копейки.

2.2. В течение 360 (Трехсот шестидесяти) календарных дней с момента государственной регистрации права собственности Покупателя на объекты недвижимости, Покупатель перечисляет на расчетный счет Продавца стоимость объектов недвижимости в размере, указанном в п. 2.1 Договора.

Стороны пришли к соглашению о том, что в соответствии с п. 5 ст. 488 ГК РФ Объекты недвижимости не признаются находящимися в залоге у Продавца для обеспечения исполнения Покупателем обязанности по его оплате.

2.3 Обязательство по оплате считается исполненным с момента зачисления денежных средств на расчетный счет стороны получателя.

3. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

3.1. Продавец обязуется передать, а Покупатель обязуется принять объекты недвижимости по Акту приема-передачи. С момента подписания Сторонами указанного Акта объекты недвижимости будут считаться переданными Продавцом и принятыми Покупателем.

3.2. Стороны обязуются подписать Акт приема-передачи объектов недвижимости в срок не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты регистрации перехода права собственности на объекты недвижимости.

3.3. Риск случайной гибели или случайного повреждения объектов недвижимости лежит на Продавце до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи.

4. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Продавец обязуется:

4.1.1. Обеспечить получение одобрения заключения Договора соответствующим уполномоченным органом, в случае если такая процедура предусмотрена документами Продавца и/или нормативными актами.

4.1.2. В течение 30 (Тридцати) календарных дней с даты заключения Договора подать документы на государственную регистрацию перехода права собственности на объекты недвижимости.

4.1.3. Устранить недостатки в документах, поданных от своего имени на государственную регистрацию, согласно замечаниям органа, осуществляющего государственную регистрацию прав, в

срок не позднее 10 (Десяти) рабочих дней со дня уведомления соответствующего органа о таких замечаниях.

4.2. Покупатель обязуется:

4.2.1. Обеспечить получение одобрения заключения Договора соответствующим уполномоченным органом, в случае если такая процедура предусмотрена документами Покупателя и/или нормативными актами.

4.2.2. Произвести оплату объектов недвижимости в размере и порядке, установленным разделом 2 Договора, а также оплатить государственную пошлину за государственную регистрацию права собственности на объекты недвижимости.

4.2.3. В течение 30 (Тридцати) календарных дней с даты заключения Договора подать документы (лично или через своего представителя) на государственную регистрацию перехода права собственности на объекты недвижимости.

4.2.4. Устранить недостатки в документах, поданных на государственную регистрацию согласно замечаниям органа, осуществляющего государственную регистрацию прав, в срок не позднее 10 (Десяти) рабочих дней со дня уведомления соответствующего органа о таких замечаниях.

4.2.5. После заключения настоящего Договора заключить с органом охраны памятников культурного наследия в лице Департамента культурного наследия города Москвы аналогичное охранное обязательство на Объекты недвижимости, указанное в Приложении №1 к Договору.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА.

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору каждая из Сторон несет ответственность, предусмотренную действующим законодательством Российской Федерации.

5.2. Ни одна из Сторон не несет ответственности в случае неисполнения, несвоевременного или ненадлежащего исполнения ею какого-либо обязательства по Договору, если указанные неисполнение, несвоевременное или ненадлежащее исполнение обусловлены исключительно наступлением и/или действием обстоятельств непреодолимой силы.

5.3. В случае нарушения Покупателем обязательства по оплате стоимости объектов недвижимости, Продавец имеет право потребовать от Покупателя уплаты пени за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательства по оплате стоимости объектов недвижимости в размере 0,01% от неоплаченной суммы за каждый день просрочки.

6. ИЗМЕНЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА.

6.1. Договор может быть изменен или прекращен по письменному соглашению Сторон, а также в иных случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации и/или Договором.

6.2. В случае изменения или расторжения Договора обязательства считаются измененными или прекращенными с момента заключения соответствующего письменного соглашения Сторонами, если иное не вытекает из соглашения или Договора, а при изменении или расторжении настоящего Договора в судебном порядке – с момента вступления в законную силу соответствующего решения суда.

6.3. Если основанием для изменения или расторжения Договора послужило нарушение Договора одной из Сторон, другая Сторона вправе требовать возмещения убытков, причиненных изменением или расторжением Договора.

7. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

7.1. Договор считается заключенным с даты его подписания Сторонами и действует вплоть до полного выполнения Сторонами своих обязанностей либо до его расторжения.

7.2. Все уведомления, которые должны либо могут быть направлены в рамках Договора, должны быть исполнены в письменном виде, подписаны уполномоченным представителем Стороны-отправителя и могут быть направлены в адрес Стороны-получателя одним из следующих способов, при этом уведомление будет считаться полученным:

- доставкой курьером Стороны-отправителя – в день приема уведомления Стороной-получателем у курьера с отметкой Стороны-получателя о получении;
- заказными письмами с уведомлением о вручении и телеграммами – в день вручения заказного письма или телеграммы любому лицу, принявшему указанное отправление по указанному в Договоре адресу, либо в день удостоверения работником почтовой службы отказа от принятия такого заказного письма или телеграммы адресатом, либо удостоверения работником почтовой службы факта отсутствия

адресата по указанному адресу либо возврата заказного письма в связи с истечением срока его хранения.

Указанные в настоящем пункте уведомления должны направляться Сторонами по адресам, указанным в разделе 8 Договора.

7.3. Все споры, возникающие между Сторонами в процессе исполнения Договора, разрешаются путем переговоров. В случае не урегулирования разногласий путем переговоров споры между Сторонами передаются на рассмотрение суда в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7.4. Договор составлен в 3 (Трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один экземпляр – для Продавца, второй экземпляр – для Покупателя, третий экземпляр – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав.

7.5. В остальном, что не предусмотрено Договором, Стороны будут руководствоваться действующим законодательством Российской Федерации.

8. АДРЕСА И ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Продавец:

Акционерное общество «Щапово-агротехно»

Место нахождения: 142144, г. Москва, поселение Щаповское, поселок Щапово, здание конторы А/Ф «Щапово»

ОГРН 1035011450473

ИНН/КПП 5074018026/ 775101001

Платежные реквизиты:

р/с 40702810500000014256 в ПАО «ПРОМСВЯЗЬБАНК», БИК 044525555, к/с 30101810400000000555

Генеральный директор



В.В. Целич

Покупатель:

Общество с ограниченной ответственностью «Каскад»

Место нахождения: 142144, г. Москва, поселение Щаповское, поселок Щапово

ОГРН 1147746434538

ИНН/КПП: 7751520574 / 775101001

Платежные реквизиты:

р/с 40702810800000028845 в ПАО «ПРОМСВЯЗЬБАНК», БИК 044525555, к/с 30101810400000000555

Генеральный директор



Ю.Т. Лебедекова

Участок № 77
г. Москва
ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ
23 МАЙ 2017
77-33-0010/2017-42-77/017/2017-2
СЕРГЕЕВ С.В.

ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ
23 МАЙ 2017
77-33-0010/2017-42-77/017/2017-2
СЕРГЕЕВ С.В.

ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ
23 МАЙ 2017
77-33-0010/2017-40-77/017/2017-2
СЕРГЕЕВ С.В.

ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ
23 МАЙ 2017
77-33-0010/2017-483-77/017/2017-2
СЕРГЕЕВ С.В.

ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ
23 МАЙ 2017
77-33-0010/2017-483-77/017/2017-2
СЕРГЕЕВ С.В.

Генеральный директор
«Шапово-агротехно»
В.В. Целищ

Генеральный директор
«Каскад»
Ю.П. Лебедькова

Продавец:
Акционерное общество «Шапово-агротехно»

Покупатель:
Общество с ограниченной ответственностью «Каскад»

**Акт приема-передачи объектов недвижимости
к Договору купли-продажи объектов недвижимости
от «24» апреля 2017 года**

г. Москва

«29» мая 2017 г.

Акционерное общество «Щапово-агротехно», ОГРН 1035011450473, ИНН 5074018026, адрес места нахождения: 142144, г. Москва, поселение Щаповское, поселок Щапово, здание конторы А/Ф «Щапово», именуемое в дальнейшем «**Продавец**», в лице Генерального директора Целич Вероники Владимировны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Каскад», ОГРН 1147746434538, ИНН 7751520574, адрес места нахождения: 142144, город Москва, поселение Щаповское, поселок Щапово, именуемое в дальнейшем «**Покупатель**», в лице Генерального директора Лебедьковой Юлии Тимофеевны, действующего на основании Устава, с другой стороны, а совместно именуемые Стороны, во исполнение Договора купли-продажи объектов недвижимости от «24» апреля 2017 года (далее – «Договор») и в соответствии со статьей 556 Гражданского кодекса Российской Федерации составили настоящий акт о нижеследующем:

1. Продавец передал, а Покупатель принял следующее недвижимое имущество:

- земельный участок: категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для использования и обслуживания объектов недвижимости, площадью 4 991 кв.м., расположенный по адресу: Российская Федерация, г. Москва, п. Щаповское, пос. Щапово, кадастровый номер: 77:22:0020207:783;

- Здание: столовая, 1 -этажное, общая площадь 493,70 кв.м., основная площадь 347,40 кв.м., вспомогательная площадь 146,30 кв.м., инв.№ 9812, лит А, А1, А2, а, объект № 1, адрес (местоположение) объекта: г. Москва, п. Щаповское, п. Щапово, условный номер: 50:27:13:00482:001, кадастровый номер: 77:22:0020207:42;

- Здание: гостиница с мезонином, 2-этажное, общая площадь 122,60 кв.м., основная площадь 68,40, вспомогательная площадь 54,20 кв.м., инв.№ 9825, лит. А, объект № 1, адрес (местоположение) объекта: г. Москва, п. Щаповское, п. Щапово, условный номер: 50:27:13:00493:001, кадастровый номер: 77:22:0020207:41;

- Летняя кухня к столовой, 1 -этажная, общая площадь 22,50 кв.м., основная площадь 22,50 кв.м., инв.№ 9797, лит. А, объект № 1, адрес (местоположение) объекта: г. Москва, п. Щаповское, п. Щапово, условный номер: 50:27:13:00480:001, кадастровый номер: 77:22:0020207:483;

- Здание: склад продуктовый, 1-этажное, общая площадь 37,80 кв.м., основная площадь 37,80 кв.м., инв.№ 9824, лит. А, объект № 1, адрес (местоположение) объекта: г. Москва, поселение Щаповское, пос. Щапово, условный номер: 50:27:13:00492:001, кадастровый номер: 77:22:0020207:40.

(далее вместе именуемые – «Объекты недвижимости»), в качественном состоянии, как оно есть на момент подписания настоящего акта.

2. Цена Объектов недвижимости по Договору устанавливается Сторонами в размере 1 501 334 (Один миллион пятьсот одна тысяча триста тридцать четыре) рубля 24 копейки, в том числе НДС 18% в размере 20 034 (Двадцать тысяч тридцать четыре) рубля 04 копейки.

- Стоимость Земельного участка устанавливается Сторонами в размере 1 370 000 (Один миллион триста семьдесят тысяч) рублей. В соответствии с подпунктом 6 пункта 2 статьи 146 Налогового кодекса Российской Федерации операции по реализации земельных участков не облагаются налогом на добавленную стоимость;

- Стоимость Здания: столовой, общей площадью 493,70 кв.м., устанавливается Сторонами в размере 82 373 (Восемьдесят две тысячи триста семьдесят три) рубля 68 копейки, в т.ч. НДС 18 % в размере 12 565 (Двенадцать тысяч пятьсот шестьдесят пять) рублей 48 копеек;

- Стоимость Здания: гостиницы с мезонином, общей площадью 122,60 кв.м., устанавливается Сторонами в размере 41 441 (Сорок одна тысяча четыреста сорок один) рубль 25 копеек, в т.ч. НДС 18 % в размере 6 321 (Шесть тысяч триста двадцать один) рубль 55 копеек;

- Стоимость Летней кухни к столовой, общей площадью 22,50 кв.м., устанавливается Сторонами в размере 1 758 (Одна тысяча семьсот пятьдесят восемь) рублей 79 копеек, в т.ч. НДС 18 % в размере 268 (Двести шестьдесят восемь) рублей 29 копеек;

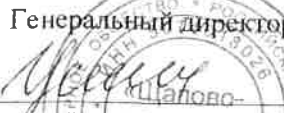
- Стоимость Здания: склад продуктовый, общей площадью 37,80 кв.м., устанавливается Сторонами в размере 5 760 (Пять тысяч семьсот шестьдесят) рублей 52 копейки, в т.ч. НДС 18 % в размере 878 (Восемьсот семьдесят восемь) рублей 72 копейки.

3. Настоящим актом Стороны подтверждают, что обязанность Продавца по передаче Объектов недвижимости выполнена полностью и у Покупателя отсутствуют претензии относительно выполнения Продавцом данной обязанности.

4. Настоящий акт составлен и подписан в 2 (Двух) экземплярах, имеющий равную юридическую силу, один экземпляр – для Продавца, второй экземпляр – для Покупателя.

5. Подписи Сторон

Передал Продавец:
АО «Щапово-агротехно»

Генеральный директор

В.В. Целич


Принял Покупатель:
ООО «Каскад»

Генеральный директор

Ю.Т. Лебедькова
М.П.
«Каскад»


Всего прошнуровано, пронумеровано, скреплено 11 дписью и печатью
16 (Шестнадцать) листов

Генеральный директор
Акционерного общества
«Щапово-агротехно»
Цегич Вероника Владимировна

