|  |
| --- |
| Додаток № 2 До рішення Великосеверинівської сільської ради від 28 лютого 2023 року №1296 |

# 

# 

# ДОГОВІР КУПІВЛІ-ПРОДАЖУ

**Місто Кропивницький, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ дві тисячі двадцять третього року.**

Ми, діючи добровільно і перебуваючи при здоровому розумі та ясній пам’яті, розуміючи значення своїх дій, попередньо ознайомлені нотаріусом з приписами цивільного законодавства, що регулюють укладений нами правочин (зокрема, з вимогами щодо недійсності правочину), з однієї сторони – **Великосеверинівська сільська рада Кропивницького району Кіровоградської області,** місцезнаходження: село \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Кропивницького району Кіровоградської області, вулиця \_\_\_\_\_\_\_\_, будинок \_\_, код платника податків згідно з Єдиним державним реєстром підприємств та організацій України - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в особі Сільського голови, **\_\_\_\_\_\_**, яка зареєстрована за місцем проживання в м. Кропивницький (Кіровоград), вул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_, буд. \_\_\_\_\_, діє на підставі Рішення \_\_\_\_\_ сесії \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_скликання \_\_\_\_\_\_\_\_ сільської ради Кропивницького району Кіровоградської області від \_\_\_\_\_\_\_листопада \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ року за № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_» (надалі – **ПРОДАВЕЦЬ**) та з другої сторони громадянин України, **\_\_\_\_\_\_\_,** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ року народження,реєстраційний номер облікової картки платника податків \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, зареєстрований за місцем проживання в \_\_\_\_\_\_\_\_, вул. \_\_\_\_\_\_\_\_, буд. \_\_\_\_\_, (надалі – **ПОКУПЕЦЬ**), надалі разом іменовані Сторони, склали цей договір про таке:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ**

**1.1.** За цим Договором **ПРОДАВЕЦЬ** зобов’язуєтьсяпередати у власність **ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ,** площею **\_\_\_\_\_\_\_ гектара**, цільове призначення – **01.02** **для ведення фермерського господарства**, кадастровий номер **\_\_\_\_\_\_\_**, що розташована на території **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ сільської ради,** \_\_\_\_\_\_\_\_територіальна громада, **Кропивницького району Кіровоградської області,** а **ПОКУПЕЦЬ** зобов’язується прийняти цю земельну ділянку і сплатити за неї певну грошову суму у порядку та на умовах, передбачених цим договором.

Категорія земель: землі сільськогосподарського призначення;

**Експлікація земельних угідь:** Всього земель, гектарів – площа земельної ділянки, гектарів \_\_\_\_\_\_. У тому числі за земельними угіддями, гектарів: рілля – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Дата державної реєстрації земельної ділянки: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ року;Орган, який зареєстрував земельну ділянку: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Кіровоградської області.

Право власності на вказану земельну ділянку зареєстроване на ім’я \_\_\_\_\_\_\_\_\_ сільської ради, Кропивницького району Кіровоградської області в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ року, **номер запису про право власності: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,** що підтверджується Витягом з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності, виданим державним реєстратором Кропивницької районної державної адміністрації Кіровоградської області \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. індексний номер витягу:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Реєстраційний номер об’єкта нерухомого майна: **\_\_\_\_\_\_\_\_**.

Земельна ділянка перебуває у користуванні гр. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, на підставі Державного акту на право постійного користування землею виданого громадянину України серія \_\_\_ № \_\_\_\_\_\_, виданого \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_року, на підставі рішення \_\_\_\_\_\_. сесії Кіровоградської районної ради народних депутатів від \_\_\_\_\_р., № \_\_\_\_, акт зареєстровано в Книзі записів державних актів на право постійного користування землею за № \_\_\_\_\_, інше речове право зареєстроване в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно \_\_\_\_\_\_ року, **номер запису про інше речове право: \_\_\_\_\_\_\_\_.**

За даними Витягу з Державного земельного кадастру про земельну ділянку № \_\_\_\_від \_\_\_\_ року, виготовленого за допомогою програмного забезпечення, відомості про обмеження у використанні земельної ділянки, встановлені Порядком ведення Державного земельного кадастру, затвердженого Постановою Кабінету міністрів України від \_\_\_\_ №\_\_\_\_\_, не зареєстровані.

Укладення договору відбувається з урахуванням вимог Земельного кодексу України, розділу Х п.6-1 перехідних положень Земельного кодексу України, де зазначено, що громадяни України, яким належить право постійного користування, мають право на викуп таких земельних ділянок у власність без проведення земельних торгів, статті 13 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні».

**2. ЦІНА ДОГОВОРУ ТА ПОРЯДОК РОЗРАХУНКІВ**

**2.1.** Ми, сторони стверджуємо, що продаж вказаної в цьому Договорі земельної ділянки вчиняється за **\_\_\_\_\_** **(\_\_\_грн. \_\_ коп.)** гривень. Така ціна Договору визначена в Рішенні \_\_\_\_ сесії восьмого скликання \_\_\_\_\_\_\_ сільської ради Кропивницького району Кіровоградської області від \_\_\_\_\_\_\_\_\_ року № \_\_\_\_\_\_ «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_» яка дорівнює нормативній оцінці земельної ділянки.

Покупець зобов’язується невідкладно після укладення цього договору здійснити розрахунок з Продавцем шляхом зарахування коштів на розрахунковий рахунок Продавця № UA\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в ГУК у \_\_\_\_\_\_\_\_\_ області тг \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Отримувач: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_сільська рада. Призначення платежу: «оплата від гр.\_\_\_\_\_\_\_ за земельну ділянку, яка знаходиться за адресою: Кіровоградська область, Кропивницький район, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ сільська рада, згідно договору купівлі-продажу від \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ року».

Реєстрація переходу права власності на земельну ділянку відбувається не раніше ніж зарахування коштів на розрахунковий рахунок Продавця, що підтверджується квитанцією та/або випискою банку про зарахування коштів.

**2.2.** Нормативна грошова оцінка земельної ділянки відповідно до Витягу із технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки, від \_\_\_\_\_\_\_\_ року, складає \_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_ гривень \_\_\_\_ копійок) гривень.

**3. ПРАВА ТА ОБОВ’ЯЗКИ СТОРІН**

**3.1**. **ПРОДАВЕЦЬ** і **ПОКУПЕЦЬ** зобов'язуються виконувати обов'язки, покладені на них цим Договором та сприяти другій стороні у виконанні її обов'язків.

**3.2.** Сторони несуть матеріальну відповідальність за невиконання або неналежне виконання умов цього Договору.

**3.3**. Права, обов'язки і відповідальність сторін, що не передбачені в цьому Договорі, визначаються відповідно до законодавства України. Таке ж правило діє у разі протиріччя цього Договору імперативним нормам чинних законодавчих актів.

**3.4.** Сторони підтверджують, що:

- вони не визнані недієздатними чи обмежено дієздатними;

- укладання Договору відповідає їх інтересам;

- волевиявлення є вільним і усвідомленим і відповідає їх внутрішній волі;

- умови Договору зрозумілі і відповідають реальній домовленості сторін;

- Договір не приховує іншого правочину і спрямований на реальне настання наслідків, які обумовлені у ньому.

**3.5. Права Продавця:**

- вимагати прийняття земельної ділянки Покупцем у стані, що відповідає умовам договору.

**3.6. Права Покупця:**

- вимагати розірвання договору купівлі-продажу, якщо він не знав і не міг знати про права третіх осіб на земельну ділянку.

**4.** **ЗАЯВИ ТА ГАРАНТІЇ СТОРІН**

**4.1.** **ПРОДАВЕЦЬ**, стверджує, що земельна ділянка, яка відчужується, вільна від будь-яких прав і претензій третіх осіб, про які в момент нотаріального посвідчення цього Договору **ПРОДАВЕЦЬ** чи **ПОКУПЕЦЬ** не могли знати. **ПРОДАВЕЦЬ**, гарантує, що обмежень щодо використання земельної ділянки за її цільовим призначенням (застава, оренда, тощо) немає.

Відсутність податкової застави, заборони відчуження нерухомого майна, яке є предметом цього договору, підтверджується інформацією з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та Реєстру прав власності на нерухоме майно, Державного реєстру іпотек, Єдиного реєстру заборон відчуження об’єктів нерухомого майна № -\_\_\_\_\_\_\_ від \_\_\_\_\_\_ року, наданою приватним нотаріусом Кропивницького районного нотаріального округу Кіровоградської області \_\_\_\_\_\_\_

* За даними Єдиного реєстру боржників, отриманими в день посвідчення договору, відсутня інформація про невиконані майнові зобов’язання кожної зі Сторін.

**4.2. ПРОДАВЕЦЬ** стверджує та гарантує, що на момент укладання цього Договору зазначена земельна ділянка нікому іншому не подарована, іншим способом не відчужена, під заставою (в т.ч. у податковій), забороною (арештом) не перебуває, судового спору щодо неї, а також прав у третіх осіб (права наймача, право застави, право довічного користування тощо, окрім права постійного користування Покупця ) немає.

**4.3.** **ПРОДАВЕЦЬ**, несе відповідальність:

- за надання неправдивої інформації стосовно прав третіх осіб на відчужуване майно;

- за не попередження **ПОКУПЦЯ** про всі відомі недоліки відчужуваної земельної ділянки;

- за достовірність документів, які підтверджують право власності на майно, згадане в Договорі.

**ПРОДАВЕЦЬ** свідчить, що:

- не застережених недоліків, які значно знижують цінність або можливість використання за цільовим призначенням зазначеної в цьому Договорі земельної ділянки, немає;

- від **ПОКУПЦЯ** не приховано обставин, які мають істотне значення для цього Договору;

- земельна ділянка як внесок до статутного капіталу юридичних осіб не передана;

- самовільного будівництва на земельній ділянці немає;

- всі платежі та податки, які повинен був сплачувати **ПРОДАВЕЦЬ**, як власник земельної ділянки, сплачені ним у повному обсязі до підписання цього Договору.

У разі, якщо інформація виявляється недостовірною, **ПОКУПЕЦЬ** має право вимагати зниження ціни, або розірвання Договору купівлі-продажу.

**4.4.** **ПРОДАВЕЦЬ** та **ПОКУПЕЦЬ** стверджують, що однаково розуміють значення і умови цього Договору та його правові наслідки, правочин спрямований на реальне настання правових наслідків, що обумовлені ним, їх волевиявлення є вільним і відповідає їх внутрішній волі, а також те, що Договір не має характеру фіктивного та удаваного правочину. Ціна продажу, зазначена в пункті 2.1 цього Договору, за твердженням сторін, відповідає їх дійсним намірам.

**4.5.** **ПРОДАВЕЦЬ** та **ПОКУПЕЦЬ** також стверджують, що вільно володіють українською мовою, не визнані у встановленому порядку недієздатними повністю або частково, не страждають на захворювання, що перешкоджають усвідомленню ними суті цього Договору.

**4.6.** **ПРОДАВЕЦЬ** та **ПОКУПЕЦЬ** свідчать, що вони мають всі повноваження щодо укладення цього Договору, а також відсутність обмежень **ПРОДАВЦЯ** щодо відчуження земельної ділянки.

**4.7.** Сторони у присутності нотаріуса підтверджують, що в них відсутні обставини, які примусили їх укласти цей Договір на невигідних умовах, а також те, що вони отримали від нотаріуса всі роз’яснення стосовно укладеного Договору і ніяких зауважень, доповнень до цього Договору не мають.

Цей Договір підписується сторонами добровільно, при здоровому розумі та ясній пам’яті, зміст статей законодавства, які зазначені у Договорі, нам відомі та зрозумілі.

**4.8.** Відчужувана земельна ділянка оглянута **ПОКУПЦЕМ** до підписання цього Договору. Недоліки або дефекти, що перешкоджали б її використанню за цільовим призначенням, на момент огляду виявлені не були. Претензій до **ПРОДАВЦЯ** щодо якісних характеристик земельної ділянки **ПОКУПЕЦЬ** не має і приймає її у стані, придатному для використання за цільовим призначенням.

**4.9.** **ПОКУПЕЦЬ** купує земельну ділянку за доходи, які не одержані злочинним шляхом або не мають на меті фінансування тероризму в розумінні Закону України «Про запобігання та протидію легалізації (відмиванню) доходів, одержаних злочинним шляхом або фінансування тероризму та фінансуванню розповсюдження зброї масового знищення»;

**4.10.** **ПОКУПЕЦЬ** стверджує, що володіє достатньою інформацією про земельну ділянку, яку набуває у власність, задоволений її якісним станом, встановленим шляхом внутрішнього огляду до укладення цього Договору, ним не виявлено під час огляду будь-яких дефектів та недоліків, про які не було повідомлено **ПРОДАВЦЕМ**.

**4.11.** Суб’єкт переважного права І черги відсутній, що підтверджується витягом №  
 НВ-\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ з Державного земельного кадастру про земельну ділянку, наданого \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ року.

**4.12.** Договір укладається відповідно до Порядку здійснення перевірки відповідності набувача земельної ділянки сільськогосподарського призначення вимогам, визначеним ст. 130 Земельного кодексу України із складанням Протоколу про проведення такої перевірки.

**4.13.** Отримав примірник протоколу № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ проведення перевірки набувача земельної ділянки сільськогосподарського призначення.

**5. ВИНИКНЕННЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ**

**5.1.** Сторони домовились, що під передачею земельної ділянки за цим Договором слід вважати символічну передачу речі. В присутності нотаріуса **ПРОДАВЕЦЬ** передав **ПОКУПЦЮ** документацію по земельній ділянці та цей Договір.

**5.2.** Цей договір купівлі-продажу та квитанція та/або виписка банку про зарахування коштів на рахунок Продавця є підставою для реєстрації права власності на предмет Договору у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

На підставі ст. 125, 126 ЗК України, право власності на земельну ділянку виникає з моменту державної реєстрації цього права та оформлюється відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

**5.3.** Цей договір про перехід права власності на земельну ділянку вважається укладеним з дня його нотаріального посвідчення. На вимогу статті 182 Цивільного кодексу України право власності на відчужувану земельну ділянку підлягає державній реєстрації, яка проводиться нотаріусом одночасно з нотаріальним посвідченням цього договору.

**6. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ СТОРІН**

**6.1.** Відповідальність сторін встановлюється згідно з чинним законодавством*.*

**6.2.** Сторони несуть відповідальність згідно з чинним законодавством за усі наслідки, які можуть виникнути у майбутньому у зв'язку з наданням під час нотаріального посвідчення цього договору недійсних та/або підроблених документів, неправдивої інформації щодо будь-якого питання, пов’язаного із вчиненням нотаріальної дії, у тому числі інформації про об’єкт нерухомого майна, та/або про домовленості Сторін щодо умов договору, та/або відсутність чи наявність осіб, прав чи інтересів яких може стосуватися нотаріальна дія.

**7. РОЗГЛЯД СПОРІВ**

**7.1.** У випадках, не передбачених цим Договором, сторони керуються чинним законодавством. Таке ж правило діє у разі протиріччя цього Договору імперативним нормам чинних законодавчих актів.

**7.2.** За узгодженням сторін, усі зміни та доповнення до цього Договору, що будуть виникати в подальшому, повинні бути нотаріально посвідчені. Спори, які в подальшому можуть виникнути у зв’язку з виконанням цього Договору, вирішуються сторонами шляхом переговорів, а у разі недосягнення згоди - у судовому порядку.

**8. ІНШІ УМОВИ**

**8.1.** Цей Договір набирає чинності після підписання його сторонами, нотаріального посвідчення та державної реєстрації.

**8.2.** Всі витрати, пов'язані з укладенням цього Договору, його нотаріальним посвідченням, сплачує **ПОКУПЕЦЬ**.

**8.3.** Цей Договір складено і посвідчено у трьох примірниках, один з яких призначений для зберігання в справах приватного нотаріуса Кропивницького районного нотаріального округу \_\_\_\_\_\_\_\_, а інші викладені на бланках нотаріальних документів, призначаються для Сторін.

10.4. Зміст ст. ст. 81, 90, 91, 100, 103-109, 111, 120, 121, 123, 125, 126, 127, 128, 131, 132, 134, 140, 158, 202, 210, 211 Земельного кодексу України, зміст розділу Х п.6-1 перехідних положень Земельного кодексу України, де зазначено, що громадяни України, яким належить право постійного користування, мають право на викуп таких земельних ділянок у власність без проведення земельних торгів, статті 13 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», зміст ст. ст. 229, 230, 231, 233, 234, 235 (підстави визнання правочинів недійсними), зміст ст. 655, 657, 659, 660 (загальні положення про купівлю-продаж) Цивільного кодексу України, ст.ст. 21, 57, 65, 74 Сімейного кодексу України, зміст порядку здійснення розрахунків з розстроченням платежу за придбання земельної ділянки державної та комунальної власності, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 22.04.2009р. № 381, зміст ст. 27 Закону України «Про нотаріат» відповідно до якої нотаріус не несе відповідальності у разі, якщо особа, яка звернулася до нотаріуса за вчиненням нотаріальної дії подала неправдиву інформацію щодо будь-якого питання, пов’язаного із вчиненням нотаріальної дії **нам, Сторонам цього договору, нотаріусом роз’яснений і зрозумілий.**

**9.ПІДПИСИ СТОРІН**

**ПРОДАВЕЦЬ\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**ПОКУПЕЦЬ\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**