

**ПРОЕКТ ДОГОВОРУ**  
**купівлі-продажу земельної ділянки**  
**за результатами проведення земельних торгів**  
Місто Черкаси, Черкаська область, Україна, \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ року.

Ми, що нижче підписалися, з однієї сторони, **ЧЕРКАСЬКА МІСЬКА РАДА** (місцезнаходження: місто Черкаси, вулиця Б. Вишневецького, будинок 36, код ЄДРПОУ: 25212542), надалі – «ПРОДАВЕЦЬ», в особі \_\_\_\_\_, реєстраційний номер облікової картки платника податків \_\_\_\_\_, зареєстрований та проживає за адресою: місто Черкаси, вулиця \_\_\_\_\_, який діє на підставі \_\_\_\_\_, рішення Черкаської міської ради від \_\_\_\_\_ (далі – Продавець) та з іншої сторони \_\_\_\_\_, (далі - Покупець) розуміючи значення своїх дій, діючи вільно, цілеспрямовано, свідомо і добровільно, розумно та на власний розсуд, без будь-якого примусу, як фізичного, так і психічного, не порушуючи прав третіх осіб, бажаючи реального настання правових наслідків, обумовлених нижче, перебуваючи при здоровому розумі та ясній пам'яті, усвідомлюючи значення своїх дій та керуючи ними, не помиляючись щодо обставин, обумовлених нижче, діючи без впливу обману, попередньо ознайомлені нотаріусом з приписами цивільного законодавства, керуючись Главою 54, а також ст. ст. 655-666 ЦК України, виражаючи взаємне волевиявлення, **уклали цей договір наступного змісту і на таких умовах:**

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ**

**1.1.** Продавець на підставі рішення Черкаської міської ради \_\_\_\_\_, протоколу про результати земельних торгів № \_\_\_\_\_, при умові сплати у повному обсязі Покупцем (переможцем земельних торгів) ціни земельної ділянки згідно Розділу 2 цього Договору, продає і зобов'язується передати у власність Покупця земельну ділянку за адресою: місто Черкаси, на розі вул. Гагаріна та узвозу Зарубинецького, площею 0,15 га, кадастровий номер 7110136700:03:004:0330, а Покупець купує і зобов'язується прийняти вказану Земельну ділянку у власність, сплативши за неї ціну відповідно до умов рішення Черкаської міської ради від \_\_\_\_\_, цього Договору та чинного законодавства України.

Відповідно до витягу з містобудівної документації міста Черкаси на визначення обмежень у використанні території для містобудівних потреб від 09.02.2022 № 550 та містобудівної документації «Внесення змін до Генерального плану міста Черкаси (Актуалізація)», затвердженої рішенням Черкаської міської ради від 13.05.2021 № 5-318, вищезазначена земельна ділянка належить до території громадських закладів. Містобудівні потреби відповідають діючій містобудівній документації міста Черкаси. На вищезазначену земельну ділянку наявні містобудівні обмеження, а саме:

- заповідна територія «Черкаські берегові схили»;
- охоронна зона пам'ятки археології «Середньовічні Черкаси»;
- зона поселень зарубинецької культури;
- зона регулювання забудови;
- ділянка крутосхилів (ухил поверхні 15% і більше).

Застереження: підтоплені території з підвищеним рівнем ґрунтових вод (0,5-3,0 м), необхідність заходів проти підтоплення ґрунтовими водами. Необхідність проведення укріплення схилів та протизсувних заходів.

**1.2.** Земельна ділянка, зазначена в п.1.1. Договору (надалі - "Земельна ділянка") відноситься до категорії земель жилавої та громадської забудови. Цільове призначення - для будівництва та обслуговування адміністративних будинків, офісних будівель компаній, які займаються підприємницькою діяльністю, пов'язаною з отриманням прибутку (код КВЦПЗ – 03.10).

**1.3.** Згідно зі звітом про експертну грошову оцінку земельної ділянки, який складений ТОВ «Землеустрій та Оцінка», ринкова вартість Земельної ділянки станом на 26.06.2023 року визначена в розмірі 1 995 990,00 (один мільйон дев'ятсот дев'яносто п'ять тисяч дев'ятсот дев'яносто ) грн., 00 коп.

**2. ЦІНА ДОГОВОРУ**

2.1. Ціна продажу земельної ділянки, відповідно до протоколу про результати земельних торгів № \_\_\_\_\_, становить \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) гривень, без врахування ПДВ.

2.2. Розрахунок за придбану земельну ділянку у повному обсязі проводиться на протязі 5 (п'яти) робочих днів з дня підписання цього Договору шляхом перерахування коштів, передбачених у п. 2.1 цього Договору, у розмірі, зменшеному на суму сплаченого гарантійного внеску, який становив \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) гривень (за вирахуванням винагороди оператора електронного майданчика, через який учасник став переможцем електронних земельних торгів у сумі \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) грн.) у розмірі \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) гривень на спеціальний рахунок Продавця:

Балансовий рахунок \_\_\_\_\_

Одержувач: \_\_\_\_\_

Код ЄДРПОУ: \_\_\_\_\_

МФО: \_\_\_\_\_

Банк: \_\_\_\_\_

Поле призначення платежу: \*; 101; сплата коштів за викуп земельної ділянки згідно протоколу про результати земельних торгів від \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_ та договору купівлі-продажу земельної ділянки у формі електронного аукціону від \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_.

2.3. У відповідності до п. 5 ст. 135 Земельного кодексу України переможець земельних торгів (Покупець) зобов'язується протягом п'яти робочих днів з дня підписання цього Договору сплатити витрати, здійснені на підготовку лоту до продажу на земельних торгах у сумі \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) гривень на розрахунковий рахунок № \_\_\_\_\_, ЄДРПОУ \_\_\_\_\_, отримувач, код класифікації доходів бюджету \_\_\_\_\_, призначення платежу – витрати за підготовку лота до земельних торгів згідно протоколу про результати земельних торгів від \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_.

2.4. Довідка департаменту фінансової політики про оплату повної вартості земельної ділянки буде підтверджувати факт повного розрахунку Покупця та є невід'ємною частиною цього Договору, і разом з документом про оплату (відшкодуванням) витрат, здійснених на підготовку лоту до продажу на земельних торгах, - є підставою для державної реєстрації права власності на земельну ділянку, зазначену в п. 1.1 Договору.

### 3. ПЕРЕХІД ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ

3.1. Відповідно до ст. 125 Земельного кодексу України право власності на земельну ділянку виникає з моменту державної реєстрації цього права в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

3.2. Державна реєстрація права власності на земельну ділянку, що є предметом Договору, здійснюється після сплати Покупцем повної вартості предмета Договору, передбаченої п.п. 2.1, 2.2 цього Договору, та сплати у повному обсязі платежу, передбаченого п. 2.3 цього Договору, та отримання від Продавця документу, що підтверджує виконання вищезазначених пунктів.

### 4. ПРАВА ТА ОБОВ'ЯЗКИ СТОРІН

4.1. Кожна сторона зобов'язується виконувати обов'язки, покладені на неї цим Договором, та сприяти другій стороні у виконанні її обов'язків.

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

4.3. Сторона, яка порушила зобов'язання відповідно до цього Договору, повинна усунути ці порушення.

4.4. Права, обов'язки і відповідальність Сторін, що не передбачені в цьому Договорі, визначаються відповідно до законодавства України.

#### 4.5. ПОКУПЕЦЬ має право:

4.5.1. Самостійно господарювати на землі в порядку, встановленому чинним законодавством;

#### 4.6. ПОКУПЕЦЬ зобов'язаний:

4.6.1. Покупець зобов'язаний сплатити ціну продажу земельної ділянки в строк та у розмірах, що передбачені Розділом 2 цього Договору.

4.6.2. На вимогу Продавця надавати йому необхідні матеріали, відомості, документи тощо щодо виконання умов цього Договору.

4.6.3. З моменту виникнення права власності на Земельну ділянку сплачувати земельний податок у розмірах і порядку, передбачених чинним законодавством України.

**4.6.4.** Приступити до освоєння земельної ділянки після повної сплати вартості земельної ділянки, державної реєстрації права власності на земельну ділянку та використовувати земельну ділянку за цільовим призначенням.

**4.6.5.** У встановленому порядку отримати вихідні дані на проектування.

**4.6.6.** Відповідно до вимог ст. 91 Земельного кодексу України забезпечувати використання земельної ділянки за цільовим призначенням; додержуватись вимог законодавства про охорону довкілля; своєчасно сплачувати земельний податок; не порушувати прав власників суміжних земельних ділянок та землекористувачів; зберігати корисні властивості землі; дотримуватись правил добросусідства; своєчасно надавати відповідним органам виконавчої влади та місцевого самоврядування дані про стан і використання земельної ділянки та інших природних ресурсів у порядку, встановленому законом; зберігати корисні властивості землі, забезпечити вільний доступ для прокладки нових, ремонту та експлуатації існуючих інженерних мереж і споруд, що знаходяться в межах проданої Земельної ділянки.

**4.6.7.** У зоні проходження інженерних комунікацій вести обмежене землекористування відповідно до діючих норм і правил, забезпечувати безперешкодний допуск власників і експлуатаційних технічних служб для ремонту та експлуатації інженерних комунікацій.

**4.6.8.** Видалення зелених насаджень, які знаходяться на даній земельній ділянці, здійснювати відповідно до Порядку видалення дерев, кущів, газонів і квітників у населених пунктах, затвердженої постановою КМУ № 1045 від 01.08.2006.

**4.7.** Представник ПРОДАВЦЯ свідчить, що від ПОКУПЦЯ не приховано обставин, які мають істотне значення; земельна ділянка як внесок до статутного капіталу юридичних осіб не передана; внаслідок продажу земельної ділянки не буде порушено прав та законних інтересів інших осіб.

**4.8. ПРОДАВЕЦЬ має право** у разі невиконання Покупцем умов, передбачених цим Договором, ставити питання про розірвання Договору.

**4.9. ПРОДАВЕЦЬ зобов'язаний:**

**4.9.1.** Прийняти оплату ціни продажу земельної ділянки в розмірі та в терміни, обумовлені Розділом 2 цього Договору.

**4.9.2.** На вимогу Покупця Продавець зобов'язаний надавати Покупцеві необхідні матеріали, відомості, документи тощо про виконання умов цього Договору.

**4.9.3.** Здійснювати контроль за виконанням умов Договору.

## **5. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ СТОРІН**

**5.1.** У разі невиконання Покупцем умов цього Договору Продавець має право вимагати виконання Покупцем своїх обов'язків належним чином, а також відшкодування збитків, завданих затримкою виконання, або має право порушити питання про розірвання цього Договору у встановленому законодавством порядку і вимагати відшкодування збитків, спричинених його розірванням.

**5.2.** Відповідальність та права Сторін, що не передбачені цим Договором, визначаються відповідно до законодавства України.

## **6. ГАРАНТІЇ ТА ПРЕТЕНЗІЇ**

**6.1.** Продавець гарантує, що Земельна ділянка входить до категорії земель, щодо яких Продавець може приймати рішення про продаж відповідно до законодавства України, вільна від будь-яких майнових прав і претензій третіх осіб, про які на момент підписання цього Договору Продавець чи Покупець не міг не знати, не перебуває під арештом, заставою і судових справ щодо неї немає.

**6.2.** Право комунальної власності зареєстровано за Черкаською міською радою в особі територіальної громади міста в реєстраційній службі Черкаського управління юстиції Черкаської області відповідно до витягу з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності (номер запису про право власності: \_\_\_\_\_, дата державної реєстрації \_\_\_\_\_ року).

**6.3.** Покупець оглянув Земельну ділянку в натурі, ознайомився з її кількісними і якісними характеристиками.

**6.4.** Сторонам роз'яснено зміст ст.ст. 82, 90, 91, 103-109, 125, 126, 131, 132, 202 Земельного кодексу України, ст.ст. 229-231, 233-235, 377 Цивільного кодексу України, ст. 172 та пункту 161 підрозділу 10 розділу XX Податкового кодексу України сторонам нотаріусом роз'яснено.

## **7. ВИРІШЕННЯ СПОРІВ**

**7.1.** Всі спори, що виникають між Сторонами при виконанні умов Договору або у зв'язку з тлумаченням його положень, вирішуються шляхом переговорів. Якщо Сторони протягом місяця не досягли домовленості, то спір передається на розгляд судових органів у порядку, встановленому чинним законодавством України.

## **8. ЗМІНИ УМОВ ДОГОВОРУ ТА ЙОГО РОЗІРВАННЯ**

**8.1.** Зміна умов Договору або внесення доповнень до нього можливі тільки за згодою Сторін.

**8.2.** Всі зміни та доповнення до Договору здійснюються тільки в письмовій формі з наступним посвідченням таких змін та доповнень в органах нотаріату, оформлюються у вигляді додаткових угод, що є невід'ємною частиною цього Договору.

**8.3.** Цей Договір не може бути розірваний в односторонньому порядку.

**8.4.** У разі невиконання однією із сторін умов цього Договору він може бути змінений або розірваний на вимогу другої Сторони за рішенням суду.

**8.5.** У разі розірвання цього Договору, до Продавця переходить право власності на земельну ділянку, що є предметом цього Договору.

## **9. ФОРС-МАЖОРНІ ОБСТАВИНИ**

**9.1.** Сторони звільняються від відповідальності за часткове або повне невиконання обов'язків за цим Договором, якщо це невиконання спричинене обставинами, які виникли після укладення цього Договору, та є наслідком невідворотних дій надзвичайного характеру, які Сторони не могли ні передбачити, ні попередити вжитими заходами (повінь, пожежа, землетрус та інші явища природи, а також війна або військові дії), які призвели до неможливості виконання цього Договору.

**9.2.** Доказом форс-мажорних обставин є відповідна довідка, видана уповноваженими на те органами.

## **10. ВИТРАТИ**

**10.1.** Усі витрати, пов'язані з укладанням цього Договору (із внесенням змін та доповнень до цього Договору), його нотаріальним посвідченням та державною реєстрацією права власності покладаються на Покупця.

**10.2.** Витрати, пов'язані із внесенням змін та доповнень до цього Договору, нотаріальним засвідченням таких змін, сплачує Покупець.

## **11. ДОДАТКОВІ УМОВИ**

**11.1.** Договір підлягає нотаріальному посвідченню.

**11.2.** Цей договір складено в трьох примірниках, з яких один знаходиться у справах приватного нотаріуса Черкаського міського нотаріального округу \_\_\_\_\_, а інші два примірника викладені на нотаріальних бланках видаються Сторонам.

**11.3.** Невід'ємними частинами Договору є:

- копія довідки департаменту фінансової політики про повну сплату коштів за викуп земельної ділянки від \_\_\_\_\_ року № \_\_\_\_\_.

## **12. РЕКВІЗИТИ СТОРІН**

Продавець:

**Черкаська міська рада**  
18000 місто Черкаси, вулиця  
Б. Вишневецького, будинок 36,  
ЄДРПОУ: 25212542

Покупець:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_