

ПРОЕКТ ДОГОВОРУ
купівлі-продажу земельної ділянки
за результатами проведення земельних торгів
Місто Черкаси, Черкаська область, Україна, _____

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 Покупцем (переможцем земельних торгів) у повному обсязі коштів згідно Розділу 2 цього Договору, продає і зобов'язується передати у власність Покупця земельну ділянку за адресою: місто Черкаси, вул. Мечникова (біля домоволодіння по вул. Мечникова, 6/11), площею 0,0244 га, кадастровий номер 7110136700:02:014:0110, а Покупець купує і зобов'язується прийняти вказану Земельну ділянку у власність, сплативши за неї кошти в розмірі та сумі відповідно до умов рішення Черкаської міської ради від _____, розділу 2 цього Договору та чинного законодавства України.

Відповідно до витягу з містобудівної документації міста Черкаси на визначення обмежень у використанні території для містобудівних потреб № 14008-2 від 12.12.2023 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 садибної забудови. Містобудівні потреби відповідають діючій містобудівній документації міста Черкаси. Неможливо здійснити будівництво будівель та споруд враховуючи вимоги державних будівельних норм (заборона на будівництво - відповідно до п. 6.1.32 ДБН 2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» граничний розмір площі земельних ділянок, які надаються громадянам для нового житлового будівництва, має становити не менше 500м² для індивідуальної житлової забудови). На вищезазначену земельну ділянку наявні містобудівні обмеження:

- площею 0,0244 га: 01.02.1 - Заповідна територія «Черкаські берегові схили»;
- площею 0,0093 га: 01.08.1 - Санітарно-захисні смуги навколо інженерних комунікацій (водогін);
- площею 0,0051 га: 01.08.1 - Санітарно-захисні смуги навколо інженерних комунікацій (каналізація);

- невідповідність вимогам ДБН (граничний розмір площі земельної ділянки).

Застереження: рекомендація щодо врахування законних інтересів суміжних землекористувачів.

1.2. Земельна ділянка, зазначена в п.1.1. Договору (надалі - "Земельна ділянка") відноситься до категорії земель житлової та громадської забудови. Цільове призначення - для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) (код КВЦПЗ – 02.01).

1.3. Згідно зі звітом про експертну грошову оцінку земельної ділянки, який складений ТОВ «Землеустрій та Оцінка», вартість Земельної ділянки станом на 11.07.2024 року визначена в розмірі 584 870,00 грн (п'ятсот вісімдесят чотири тисячі вісімсот сімдесят гривень 00 копійок).

2. ЦІНА ДОГОВОРУ

2.1. Ціна продажу земельної ділянки, відповідно до протоколу про результати земельних торгів у формі електронного аукціону з продажу земельної ділянки від _____ № _____, становить _____ (_____) гривень, без врахування ПДВ.

2.2. Розрахунок за придбану земельну ділянку у повному обсязі проводиться на протязі 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 за результатами земельних торгів від _____ № _____.

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. Довідка департаменту фінансової політики Черкаської міської ради про повну сплату коштів, зазначених в розділі 2 цього Договору, підтверджує факт повного розрахунку Покупця за цим Договором і є підставою для державної реєстрації права власності переможця земельних торгів на земельну ділянку, зазначену в п.1.1 цього Договору .

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. Сплатити суми коштів в строк та у розмірах, зазначених в Розділі 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 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 виконувати обов'язки власника 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.

4.7. 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 коштів за земельну ділянку 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. Стонам нотаріусом 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.

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 вважається розірваний в односторонньому порядку у разі невиконання зобов'язань, передбачених п. 4.6.1. цього Договору.

8.4. У разі невиконання зобов'язань, передбачених п. 4.6.1. цього Договору, до Покупця не 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.

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'ємною частиною Договору є протокол про результати земельних торгів

12. РЕКВІЗИТИ СТОРІН