Додаток до рішення Черкаської міської
ради від 24.09.2026 № 106-112

ПРОЕКТ ДОГОВОРУ
купівлі-продажу земельної ділянки
за результатами проведення земельних торгів

Місто Черкаси, Черкаська область, Україна, _____ року.

Ми, що нижче підписалися, **ЧЕРКАСЬКА МІСЬКА РАДА** (місцезнаходження: місто Черкаси, вулиця Б. Вишневецького, будинок 36, код ЄДРПОУ: 25212542), в особі _____, реєстраційний номер облікової картки платника податків _____, зареєстрований та проживає за адресою: _____, який діє на підставі рішення Черкаської міської ради від _____ (далі у тексті – **Продавець**) з однієї сторони, та _____ (далі у тексті - **Покупець**), разом за текстом іменовані «**Сторони**», 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** у повному обсязі коштів згідно Розділу **2** цього Договору, продає і зобов'язується передати у власність **Покупця Земельну ділянку** площею **0,0098** га **в районі бульв. Шевченка та вул. Івана Франка** в м. Черкаси (кадастровий номер **7110136700:03:015:0105) (надалі - Земельна ділянка),** а **Покупець** купує і зобов'язується прийняти вказану **Земельну ділянку** у власність, сплативши за неї кошти у розмірах, у строк та в порядку, що встановлені рішенням Черкаської міської ради від _____ № __, розділом 2 цього Договору та чинним законодавством України.

Відповідно до витягу з містобудівної документації міста Черкаси на визначення обмежень у використанні території для містобудівних потреб від 18.02.2026 № 1217-01-25 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.

На вищезазначену земельну ділянку **наявні** містобудівні обмеження, а саме:

- право проїзду на транспортному засобі по наявному шляху (передбачити сервітут площею 0,0052 га – 07.02 Право проїзду на транспортному засобі по наявному шляху за рахунок земель комунальної власності Черкаської міської ради).

- площею 0,0112 га – 01.02.2 Зона регулювання забудови. Відповідно до інформаційної довідки сектору охорони культурної спадщини департаменту архітектури та містобудування Черкаської міської ради від 05.05.2026 № 3458-02-16 вказана земельна ділянка знаходиться за межами територій пам’яток культурної спадщини за видом «археологія» та їх охоронних зон, але перебуває у межах охоронної зони щойно виявленого об’єкта культурної спадщини за видом «архітектура» - «Житловий будинок», 1914 рік, бульв. Шевченка, 111, м. Черкаси (взятий на державний облік наказом Служби охорони культурної спадщини Черкаської обласної державної адміністрації від 23.11.2010 № 10/03-21). Необхідність проведення археологічних вишукувань у межах території пам’яток та їх охоронних зонах регламентуються пп. 3 п. 3 ст. 141 , п.2. ст. 32 Закону України «Про охорону культурної спадщини» (далі - Закон), де зазначено, що земляні роботи на території пам’ятки, у межах зони охорони проводяться виключно за умови проведення попередніх археологічних розвідок. Земельна ділянка знаходиться за межами територій пам’яток археології та їх охоронних зон,

відповідно до чинного пам'яткоохоронного законодавства проведення попередніх археологічних розвідок не потребується. Згідно п. 4 ст. 24 Закону забороняється змінювати призначення пам'ятки, її частин та елементів, робити написи, позначки на ній, на її території та в її охоронній зоні без дозволу відповідного органу охорони культурної спадщини. Враховуючи, що земельна ділянка розташована у межах охоронної зони щойно виявленого об'єкта культурної спадщини за видом «архітектура», необхідно забезпечити дотримання вимог законодавства у сфері охорони культурної спадщини, зокрема, у разі проведення будь яких робіт, отримати відповідний висновок/погодження органу охорони культурної спадщини.

За даними містобудівного моніторингу на території розташована споруда невідомого походження. Відповідно до службової записки начальника відділу інспектування та обліку земельних ресурсів управління земельних ресурсів, землеустрою та інспектування від 17.03.2025 № 10284-01-25 на земельній ділянці находиться залізна споруда, яка не є капітальною в розумінні статті 181 Цивільного кодексу України. Власника даної споруди не встановлено.

1.2. **Земельна ділянка** відноситься до категорії земель житлової та громадської забудови. Цільове призначення - для будівництва та обслуговування будівель торгівлі (КВЦПЗ-03.07).

1.3. Стартова ціна продажу **Земельної ділянки** визначена на підставі ринкової вартості Земельної ділянки відповідно до звіту про експертну грошову оцінку земельної ділянки, який складений ТОВ «Землеустрій та Оцінка», і станом на 03.08.2026 року становила 534 500,00 грн (п'ятсот тридцять чотири тисячі п'ятсот гривень 00 копійок).

2. ЦІНА ДОГОВОРУ

2.1. Ціна продажу **Земельної ділянки** за цим Договором відповідно до протоколу про результати земельних торгів № ____ становить _____ (_____) гривень, без врахування ПДВ.

2.2. Розрахунок за придбану **Земельну ділянку** у повному обсязі проводиться наступним чином:

- протягом п'яти робочих днів з дня підписання цього Договору шляхом перерахування **Покупцем** 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 Покупець став переможцем електронних земельних торгів у сумі _____ гривень у розмірі _____ гривень на спеціальний рахунок Продавця: розрахунковий рахунок у форматі IBAN: _____; одержувач платежу: _____; код ЄДРПОУ: 37930566; банк: Казначейство України (ЕАП); призначення платежу: сплата коштів за викуп земельної ділянки згідно протоколу про результати земельних торгів від _____ № _____ та договору купівлі-продажу земельної ділянки від _____ №____;

- згідно п. 75 постанови КМУ від 22.09.2021 № 1013 оператор електронного майданчика перераховує на рахунок для внесення плати за придбаний лот, зазначений організатором в оголошенні про проведення земельних торгів, сплачений гарантійний внесок переможця земельних торгів (за вирахуванням винагороди оператора електронного майданчика з гарантійного внеску переможця) протягом п'яти робочих днів з дня оприлюднення підписаного протоколу про результати земельних торгів в рахунок оплати ціни продажу лота у розмірі ___ _____ гривень.

2.3. У відповідності до п. 5 ст. 135 Земельного кодексу України та протоколу про результати проведення земельних торгів від _____ № ___ 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 _____ , одержувач платежу: ГУК у Черк.обл./тг м. Черкаси/код бюджетної класифікації: 24060300, код ЄДРПОУ: 37930566, банк: Казначейство України (ЕАП), призначення платежу: відшкодування витрат, здійснених на підготовку лота для продажу на земельних торгах, згідно протоколу про результати земельних торгів від _____ № ___ та договору купівлі-продажу земельної ділянки від _____ №____.

2.4. Зміна одержувача коштів та його робочих реквізитів може здійснюватися **Продавцем** в односторонньому порядку і не потребує внесення змін до цього Договору. **Покупець** зобов'язаний перед внесенням платежів уточнювати банківські реквізити і назву одержувача.

3. ПЕРЕХІД ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ

3.1. Відповідно до ст. 125 Земельного кодексу України право власності на **Земельну ділянку** у **Покупця** виникає з моменту державної реєстрації цього права в Державному реєстрі речових прав.

3.2. **Сторони** домовилися провести державну реєстрацію права власності **Покупця** на **Земельну ділянку** після нотаріального посвідчення цього Договору, сплати **Покупцем** коштів у розмірах, у строк та в порядку, що встановлені у Розділі 2 цього Договору.

3.3. Цей Договір та 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 **Покупця** на **Земельну ділянку**.

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 та обов'язки **Сторін**, що не передбачені в цьому Договорі, визначаються відповідно до законодавства України.

4.5. Покупець має право самостійно господарювати на **Земельній ділянці** 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. При здійсненні забудови **Земельної ділянки** питання щодо отримання та погодження дозвільної та проектно-кошторисної документації вирішувати в порядку, визначеному законодавством України.

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, забезпечити безперешкодний допуск власників і експлуатаційних технічних служб для ремонту та експлуатації інженерних комунікацій та врахувати законні інтереси суміжних землекористувачів.

4.6.8. Враховуючи наявні містобудівні обмеження та план встановлення земельного сервітуту забезпечити право проїзду на транспортному засобі по наявному шляху площею 0,0052 га (07.02) за рахунок земель комунальної власності Черкаської міської ради з обов'язковим укладанням договору сервітуту та подальшою його державною реєстрацією. Дія земельного сервітуту зберігається у разі переходу прав на земельну ділянку, щодо якої встановлено земельний сервітут, до іншої особи.

4.6.9. В ході освоєння земельної ділянки дотримуватись вимог пам'яткоохоронного законодавства, зокрема щодо проведення земляних робіт та отримання дозвільних документів на проведення будівельних робіт. Господарська діяльність у межах території пам'ятки та її

охоронної зони має здійснюватися з дотриманням режиму всіх обмежень у використанні земель історико-культурного призначення, зокрема у сфері реконструкції будівель та забудови земельної ділянки. Якщо в ході проведення майбутніх робіт, раптом, будуть виявлені знахідки археологічного або історичного характеру, зобов'язаний зупинити їх і протягом однієї доби повідомити про це відповідний орган охорони культурної спадщини, на території якого проводяться земляні роботи (частина 1 ст. 36 Закону України «Про охорону культурної спадщини»).

4.7. Продавець має право у разі невиконання **Покупцем** умов, передбачених цим Договором, ставити питання про розірвання в односторонньому порядку цього Договору.

4.8. Продавець зобов'язаний:

4.8.1. Прийняти оплату коштів за **Земельну ділянку** в розмірі та в строки, обумовлені Розділом 2 цього Договору.

4.8.2. На вимогу **Покупця** надавати необхідні матеріали, відомості, документи тощо про виконання умов цього Договору.

4.8.3. Здійснювати контроль за виконанням умов Договору.

5. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ СТОРІН

5.1. У разі невиконання однією із **Сторін** умов цього Договору інша **Сторона** має право вимагати виконання другою **Стороною** своїх обов'язків належним чином, а також відшкодування збитків, завданих невиконанням або неналежним виконанням зобов'язань.

5.2. У разі несплати **Покупцем** суми коштів у розмірах, у строк та в порядку, встановлених Розділом 2 цього Договору та чинним законодавством України, цей Договір вважається розірваним в односторонньому порядку на наступний день після закінчення строку, протягом якого **Покупець** згідно з умовами цього Договору зобов'язаний здійснити оплату. У цьому випадку гарантійний внесок **Покупцю** не повертається.

5.3. У випадку невиконання **Продавцем** зобов'язань, встановлених підпунктом 4.8.2 пункту 4.8 розділу 4 Договору, **Покупець** має право вимагати виконання **Продавцем** своїх обов'язків належним чином, крім випадку, коли таке виконання є неможливим з вини **Покупця** або у зв'язку із невиконанням **Покупцем** зобов'язань за Договором.

5.4. Відповідальність **Сторін,** які не передбачені Договором, визначаються законодавством України.

5.5. Ризик випадкового погіршення або випадкового псування **Земельної ділянки** несе **Покупець** з моменту виникнення у нього права власності на **Земельну ділянку**.

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 могли не знати, не перебуває під арештом, заставою і судових справ щодо неї немає.

6.2. Право комунальної власності на **Земельну ділянку** 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 (номер запису про право власності: _____, дата державної реєстрації _____).

6.3. Покупець до підписання Договору ознайомився з рішенням Черкаської міської ради, на підставі якого відчужується **Земельна ділянка,** оглянув **Земельну ділянку** в натурі та ознайомився з її кількісними і якісними характеристиками, із документацією на лот, а також з наявністю в межах Земельної ділянки існуючих інженерних мереж і комунікацій.

6.4. Враховуючи лист департаменту дорожньо-транспортної інфраструктури та екології Черкаської міської ради від 19.08.2026 № 16839/6164-01-25 на момент проведення обстеження земельної ділянки площею 0,0098 га в районі бульв. Шевченка та вул. Івана Франка в м. Черкаси (кадастровий номер 7110136700:03:015:0105) відсутні зелені насадження

6.5. Нотаріусом роз'яснено Сторонам 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 або в судовому порядку.

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. Розірвання цього Договору (відмова від Договору) здійснюється у випадках та у порядку, передбачених цим Договором та законодавством України.

8.4. У разі невиконання **Покупцем** зобов'язань, передбачених підпунктом 4.6.1 пункту 4.6 розділу 4 цього Договору, Договір розривається в односторонньому порядку з урахуванням пункту 5.2 цього Договору та до **Покупця не переходить** право власності на **Земельну ділянку**, що є предметом цього Договору, а Земельна ділянка залишається у власності територіальної громади міста Черкаси, в особі Черкаської міської ради.

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. Цей Договір вважається укладеним з моменту його нотаріального посвідчення.

11.2. На момент укладення цього Договору **Земельна ділянка** вільна від капітальної забудови.

11.2. Цей Договір складено і підписано 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 від _____ № _____.

12. РЕКВІЗИТИ СТОРІН