

ТИПОВА ФОРМА

ЗАТВЕРДЖЕНО
Рішення Правління ПАТ АКБ «АРКАДА»
від 29.08.2017 року
протокол №72
Голова Правління

_____ К.В. Паливода

ДОГОВІР купівлі-продажу земельної ділянки

Місто Київ, _____ дві тисячі _____ року.

Попередньо ознайомлені нотаріусом з приписами цивільного законодавства, що регулюють укладений нами договір (зокрема, з вимогами щодо недійсності правочину), діючи цілеспрямовано, свідомо і добровільно, 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, діючи без впливу обману, ми: _____, ідентифікаційний код _____, зареєстрований за адресою: м. _____, вул. _____, буд. _____, оф. _____, (надалі іменується «**ПРОДАВЕЦЬ**»), з однієї сторони, та

_____, ідентифікаційний код _____, зареєстрований за адресою: м. _____, вул. _____, буд. _____, оф. _____, (надалі іменується «**ПОКУПЕЦЬ**»), з другої сторони, разом за текстом іменовані «**Сторони**», уклали цей договір про таке:

1. **ПРОДАВЕЦЬ** передає у власність **ПОКУПЦЯ**, а **ПОКУПЕЦЬ** приймає у власність, належну **ПРОДАВЦЮ** на праві приватної власності земельну ділянку, площею _____ га, розташовану за адресою: _____ область, _____ район, _____ сільська рада, _____, (далі за текстом «**земельна ділянка**») і зобов'язується сплатити за неї вартість за ціною та у порядку, що передбачені цим Договором.

2. Цільове призначення земельної ділянки: _____. Земельна ділянка відчужується без зміни її цільового призначення.

3. Кадастровий номер земельної ділянки: _____.

4. Земельна ділянка належить **ПРОДАВЦЮ** на підставі _____.

Державну реєстрацію права власності в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно проведено _____ року _____, номер запису про право власності: _____. Реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: _____.

5. **Опис меж** земельної ділянки згідно кадастрового плану: від А до Б землі _____; від Б до В _____; від В до А _____. Експлікація земельних угідь: усього земель, гектарів – _____ га, у тому числі за земельними угіддями, гектарів: _____ га.

6. Відповідно до Звіту про експертну грошову оцінку земельної ділянки, виданого ТОВ «_____» _____ року, оціночна вартість земельної ділянки, що є предметом цього договору, становить _____ (_____) грн. ____ коп.

7. Згідно з Витягом з Державного земельного кадастру про земельну ділянку № _____ від _____ р., виданим ГУ Держгеокадастр у _____, відомості про обмеження у використанні земельної ділянки, встановлені Порядком ведення Державного земельного кадастру, затвердженого Постановою Кабінету міністрів України від 17.10.2012 № 1051, не зареєстровані.

8. Продаж **земельної ділянки**, за домовленістю **Сторін**, вчиняється за ціну _____ (**_____**) грн. 00 коп., які **ПОКУПЕЦЬ** перераховує **ПРОДАВЦЮ** на його поточний рахунок № _____ протягом _____ з моменту укладення та підписання цього Договору.

9. Вартість **земельної ділянки** визначено **Сторонами** за взаємним погодженням, за відсутності примусу як будь-якої зі **Сторін**, так і з боку третіх осіб, а також збігу будь-яких важких обставин. **Сторони** свідчать, що вони обізнані стосовно рівня ринкових цін на аналогічні земельні ділянки; на їх розсуд визначена в цьому Договорі вартість саме цієї **земельної ділянки** є справедливою і відповідає її дійсній вартості.

10. **ПРОДАВЕЦЬ** стверджує, що **земельна ділянка**, яка відчужується за цим Договором, вільна від будь-яких майнових прав і претензій третіх осіб; судового спору щодо неї немає; під заборонаю відчуження (арештом), а також під заставою, в іпотеці, в оренді, у податковій заставі не перебуває; відносно неї не укладено будь-яких договорів з відчуження чи щодо користування з іншими особами; як внесок до статутного капіталу юридичних осіб не передана; земельні сервітути, як постійні так і строкові, щодо зазначеної **земельної ділянки** не встановлені. Цей факт підтверджується Витягами за результатами пошуку інформації про зареєстровані речові права, їх обтяження на об'єкт нерухомого майна у порядку доступу нотаріусів до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно від _____ року, згідно яких відчужувана **земельна ділянка** під заборонаю відчуження, арештом, в іпотеці не перебуває, інші зареєстровані права третіх осіб щодо неї відсутні; актуальна інформація про обтяження стосовно **ПРОДАВЦЯ** відсутня.

Внаслідок купівлі-продажу земельної ділянки не буде порушено прав та законних інтересів інших осіб, в тому числі неповнолітніх, малолітніх, непрацездатних дітей та інших осіб, яких **ПРОДАВЕЦЬ** зобов'язаний утримувати за законом чи договором.

11. Сторони підтверджують, що: вони не визнані недієздатними та не обмежені у дієздатності; укладення цього договору відповідає їх інтересам; волевиявлення є вільним і усвідомленим; умови цього договору зрозумілі і відповідають дійсній домовленості сторін; цей договір не приховує іншого правочину і спрямований на реальне настання наслідків, які обумовлені в ньому; в тексті цього договору зафіксовані всі істотні умови стосовно купівлі-продажу нерухомого майна.

12. За достовірність чи справжність документів, необхідних для підписання цього договору, в тому числі подання неправдивої інформації щодо будь-якого питання, пов'язаного з посвідченням договору, подання недійсних та/або підроблених документів, незаявлення про відсутність чи наявність осіб, прав чи інтересів яких може стосуватися зазначена нотаріальна дія, несе відповідальність особа, що їх надала.

13. Відсутність податкової застави щодо майна **ПРОДАВЦЯ** та **ПОКУПЦЯ** перевірено за даними Державного реєстру обтяжень рухомого майна, що підтверджується Витягом із зазначеного реєстру про податкові застави від _____ року, наданим _____, приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу.

14. Власник **земельної ділянки** зобов'язаний: забезпечувати використання її 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** у порядку, встановленому

законом, а також у відповідності до висновку про наявні обмеження на використання земельної ділянки.

15. **Обов'язки ПРОДАВЦЯ:** на підставі акту прийому-передачі передати за даним Договором земельну ділянку, вільну від будь-яких майнових прав і претензій третіх осіб; передати за даним Договором земельну ділянку у стані, рівному з існуючим на день огляду її **ПОКУПЦЕМ**; попередити **ПОКУПЦЯ** про всі відомі йому недоліки проданої земельної ділянки; попередити **ПОКУПЦЯ** про всі права третіх осіб на земельну ділянку, що продається (права наймача, право застави, право довічного користування тощо); повинні вступити у справу на стороні **ПОКУПЦЯ**, у разі якщо третя особа на підставах, що виникли до продажу земельної ділянки, звернеться до **ПОКУПЦЯ** з позовними вимогами, що пов'язані з земельною ділянкою; у разі позбавлення **ПОКУПЦЯ** права власності за рішенням суду на підставах, що виникли до продажу товару, **ПРОДАВЕЦЬ** має відшкодувати **ПОКУПЦЮ** завдані йому збитки, якщо **ПОКУПЕЦЬ** не знав або не міг знати про наявність цих підстав. Правочин щодо звільнення **ПРОДАВЦЯ** від відповідальності або щодо її обмеження в разі витребування земельної ділянки у **ПОКУПЦЯ** третьою особою є нікчемним; зобов'язаний передати **ПОКУПЦЮ** земельну ділянку, визначену договором купівлі-продажу; повинен одночасно передати **ПОКУПЦЮ** документи, що стосуються земельної ділянки та підлягають передавню разом із земельною ділянкою відповідно до договору або актів цивільного законодавства.

Права ПРОДАВЦЯ: вимагати прийняття земельної ділянки **ПОКУПЦЕМ** у стані, що відповідає умовам цього Договору;

Обов'язки ПОКУПЦЯ: виконувати обов'язки власника відповідно до чинного законодавства і використовувати земельну ділянку відповідно до її цільового призначення, з дня укладання цього Договору сплачувати земельний податок; оглянути та прийняти земельну ділянку у стані, що відповідає умовам цього Договору; повинен повідомити **ПРОДАВЦЯ** та подати клопотання про залучення його до участі у справі, у разі якщо третя особа на підставах, що виникли до продажу земельної ділянки, звернеться до **ПОКУПЦЯ** з позовними вимогами, що стосуються земельної ділянки.

Права ПОКУПЦЯ: прийняти земельну ділянку у **ПОКУПЦЯ** у стані, що відповідає умовам цього Договору, сплатити обумовлену грошову суму згідно з п. 8 цього Договору, вимагати розірвання договору купівлі-продажу, якщо він не знав і не міг знати про права третіх осіб на земельну ділянку; у разі вилучення за рішенням суду земельної ділянки на користь третьої особи на підставах, що виникли до її продажу, має право вимагати від **ПРОДАВЦЯ** відшкодування завданих йому збитків, якщо **ПОКУПЕЦЬ** не знав або не міг знати про наявність таких підстав.

Чинним законодавством України **Сторонам** може бути надано й інші права, а також на них може бути покладено інші обов'язки.

У випадку порушення **ПРОДАВЦЕМ** пункту 10 та 11 Договору, **ПОКУПЕЦЬ** має право на відшкодування завданої йому матеріальної та моральної шкоди.

16. Всі спори, котрі можуть виникнути з даного Договору, вирішуються шляхом переговорів між **Сторонами**, а у разі неможливості вирішення спорів шляхом переговорів - у судовому порядку відповідно до чинного законодавства України.

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

18. Згідно Декрету Кабінету Міністрів «Про державне мито» від 21.01.1993 року № 7-93 та Указу Президента України від 10.07.1998 року № 762/98, 1% від суми цього Договору, що складає _____ гривень _____ копійок, сплачує **ПРОДАВЕЦЬ**.

19. Вимоги законодавства щодо змісту й правових наслідків правочину, правові наслідки приховування реальної вартості земельної ділянки, зміст статей 46, 167, 172, 174 Податкового кодексу України (в тому числі щодо оподаткування доходу з відчуження нерухомості), а також зміст статей 182, 203, 209, 215-250 377, 655, 659, 660 Цивільного кодексу України, статей 57-63, 65, 70, 74 Сімейного кодексу України, статей 80, 81, 89, 90-91,

98, 103-109, 111, 116, 120, 121, 125, 126, 131-132, 140, 158, 210, 211 Земельного кодексу України, статей 190, 212 Кримінального кодексу України, ч. 4 Прикінцевих Положень Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо документів, що посвідчують право на земельну ділянку, а також порядку поділу та об'єднання земельних ділянок», Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», Закон України «Про державний земельний кадастр», Закон України «Про санкції», Закон України «Про нотаріат» **Сторонам** роз'яснено.

Вимоги чинного законодавства щодо сплати податків, зборів та інших обов'язкових платежів, визначених Податковим кодексом України, у результаті відчуження земельної ділянки Сторонам нотаріусом роз'яснено.

20. Ми, **Сторони** в цьому Договорі, стверджуємо та повідомляємо про те, що: Договір укладається нами у відповідності до нашої волі, без будь-якого застосування фізичного чи психічного тиску; у момент укладання цього Договору ми усвідомлювали (і усвідомлюємо) значення своїх дій і могли керувати ними; розуміємо природу цього правочину, свої права та обов'язки за Договором; особисто прочитали Договір, володіємо українською мовою, що дало нам можливість правильно та однозначно зрозуміти та витлумачити цей Договір; при укладанні Договору відсутні будь-який обман чи інше приховування фактів, які б мали істотне значення впливу тяжких для **ПРОДАВЦЯ** обставин; правочин вчиняється з наміром створення відповідних правових наслідків (не є фіктивним).

21. Цей Договір підлягає нотаріальному посвідченню та державній реєстрації і вважається укладеним з моменту його нотаріального посвідчення (п. 4 ст. 132 Земельного кодексу України).

22. У відповідності до ст. 125 Земельного кодексу України право власності на земельну ділянку виникає у **ПОКУПЦЯ** з моменту державної реєстрації цього права.

23. Цей Договір є підставою для реєстрації права власності на земельну ділянку у Державному реєстрі прав на нерухоме майно.

24. Сторонам роз'яснено, що договір може бути визнаний недійсним, якщо його вчинено особою під впливом тяжкої обставини і на вкрай не вигідних умовах, незалежно від того, хто був ініціатором такого договору (ст. 233 ЦК України).

25. Усі зміни та доповнення до цього Договору, що зроблені за узгодженням **Сторін**, повинні бути нотаріально посвідчені.

26. Право власності за цим договором підлягає державній реєстрації.

27. З усіх питань, що не врегульовані цим договором, сторони керуються чинним законодавством України.

28. Витрати пов'язані з нотаріальним оформленням цього договору сторони сплачують порівну.

29. Сторони домовилися, що Договір буде укладено та посвідчено за місцем реєстрації (знаходження, проживання) **ПРОДАВЦЯ**, що передбачено ст. 55 Закону України «Про нотаріат».

30. Проект цього договору, складений нотаріусом з урахуванням умов, які є обов'язковими для такого роду договорів, а також умов, визначених та узгоджених сторонами, прочитаний ними та схвалений.

31. Сторони стверджують, що вільне володіння українською мовою дозволяє кожному з них правильно зрозуміти зміст цього договору та що зміст зазначених у пункті 25 договору статей Цивільного кодексу України їм зрозумілий, питань, які залишилися б нез'ясованими для них, немає.

32. Цей договір складений в трьох примірниках, один з яких призначається для зберігання у приватного нотаріуса Київського міського нотаріального округу _____, (адреса: _____ тел: _____), другий – для **ПОКУПЦЯ**, а третій – для **ПРОДАВЦЯ**.

ПІДПИСИ:

ПРОДАВЕЦЬ

_____ (_____).

ПОКУПЕЦЬ

_____ (_____)