



ДОГОВІР КУПІВЛІ-ПРОДАЖУ КОМПЛЕКСУ

місто Ватутіне, Звенигородського району Черкаської області,
двадцять дев'ятого грудня дві тисячі двадцять першого року

З однієї сторони **ТАЛЬНІВСЬКА МІСЬКА РАДА**, місце знаходження якої: Україна, 20401, Черкаська область, Звенигородський район, місто Тальне, вул. Соборна, будинок 28, код за ЄДРПОУ - 36566327, дата державної реєстрації в Єдиному державному реєстрі юридичних осіб 21.05.1997 року, дата запису: 20.09.2021 року, номер запису: 1 000 141070012000625, в особі міського голови, громадянина України Сідька Василя Петровича, 10.02.1964 р.н., що мешкає по пер. Польовий, буд. 7, в м. Тальне, Тальнівського району Черкаської області, реєстраційний номер облікової картки платника податків - 2341606090, який діє на підставі рішення 1 сесії 8 скликання Тальнівської міської ради, Тальнівського району Черкаської області № 1/8-2 від 01.12.2020 року та згідно рішення 20 сесії 8 скликання Тальнівської міської ради, Звенигородського району Черкаської області № 20/8-35 від 21.12.2021 року «Про завершення приватизації об'єкта малої приватизації шляхом викупу, що розташований за адресою: вул. Молодіжна, 17 с-ще Здобуток», яку іменовано далі як „**продавець**”,

а з іншого боку громадянин України **Костюrenchко Станіслав Валерійович, 13.01.1985 р.н.**, що мешкає по вул. Соборна, 16, селище Здобуток, Тальнівського району Черкаської області, реєстраційний номер облікової картки платника податків - 3105814119, іменованій далі як „**покупець**”,

попередньо ознайомлені з вимогами чинного цивільного законодавства щодо недійсності правочинів, перебуваючи при здоровому розумі, ясній пам'яті та діючи добровільно, розуміючи значення своїх дій та правові наслідки укладеного договору, а також з вимогами Податкового кодексу, усвідомлюючи природу цього правочину та значення своїх дій, за відсутності будь-якого примусу як фізичного, так і психічного, маючи необхідний обсяг цивільної дієздатності, у приміщенні, яке є робочим місцем приватного нотаріуса Звенигородського районного нотаріального округу Черкаської області Побіянської Н.Б. (Черкаська область, Звенигородський район, місто Ватутіне, пр-т. Дружби, 23, кв. 4.), і до якого ми звернулися з власної ініціативи, уклали цей договір про таке:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ

1.1 **Продавець** продає і передає у приватну власність **покупця** громадський будинок з господарськими (допоміжними) будівлями та спорудами, приміщення бані, що розташований за адресою: *Черкаська область, Звенигородський район, (попередньо «Тальнівський район»), селище Здобуток, вулиця Молодіжна, № 17 (сімнадцять)*, що складається в цілому з:

- приміщення бані «А1», площею – 127, 4 кв.м.,
- ганок
- вбиральня «Б»,

який розташований на земельній ділянці площею яка перебуває в комунальній власності, (надалі – “Об’єкт”), що належить **продавцю** на праві комунальної власності, а **покупець** купує Об’єкт і сплачують за нього кошти на умовах визначених у Договорі та приймають вказаний Об’єкт у власність.



1.2. Об'єкт належить **продавцю на праві комунальної власності**.

Реєстраційний номер об'єкту нерухомого майна в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 2403374171240, номер запису про право власності 264928772 від 08.07.2021 року.

1.3. Відчужуваний Об'єкт оглянутий **покупцем** особисто до підписання цього Договору. Претензій до **продавця** щодо якісних характеристик Об'єкта **покупець** не мають.

2. НАБУТТЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА ОБ'ЄКТ ТА ПОРЯДОК РОЗРАХУНКІВ

2.1 **Покупець** набуває право власності на Об'єкт з моменту внесення до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно відповідного запису про право власності, **після підписання сторонами цього договору та повної оплати вартості за придбаний Об'єкт.**

2.2 Продаж вчиняється за **57 230 (п'ятдесят сім тисяч двісті тридцять) гривень 00 копійок. Без ПДВ,, відповідно до ціни продажу лоту електронного аукціону №UA-PS-2021-11-28-000001-1.**

Сума, що підлягає сплаті покупцем на рахунок продавця, (реквізити якого:

Одержувач : ГУК у Черкаській обл./тг м. Тальне / 31030000

ЄДРПОУ : 37930566

Банк : Казначейство України (ел. адм. подат.)

Рахунок : UA748999980314151905000023615),

дорівнює ціні продажу за вирахуванням гарантійного внеску та становить 51 482,7 (п'ятдесят одна тисяча чотириста вісімдесят дві гривні 70 коп.) без ПДВ, які мають бути сплачені **покупцем** повністю до 27 січня 2022 року (включно), шляхом зарахування вказаної суми на рахунок продавця.

Вказаний договір є підставою для зарахування коштів на розрахунковий рахунок продавця.

2.3 Вказана ціна дорівнює ціні продажу лоту за вирахування гарантійного внеску, згідно протоколу електронного аукціону №UA-PS-2021-11-28-000001-1, сформованого 19.12.2021 року,

оператор електронного майданчика, через якого було подано найвищу цінову пропозицію: товариство з обмеженою відповідальністю «Українська Універсальна Біржа»,

оператор електронного майданчика, через якого було введено інформацію про лот в ЕТС: товариство з обмеженою відповідальністю «Е-Тендер».

3. ПРАВА ТА ОБОВ'ЯЗКИ СТОРІН

3.1 Права продавця:

вимагати прийняття майна покупцем у стані, що відповідає будівельним та санітарним нормам, а також умовам цього договору;

вимагати повної та своєчасної оплати за вказаний Об'єкт, якщо вона не буде сплачена, в примусовому порядку; в тому числі шляхом вчинення виконавчого напису.

3.2 Обов'язки продавця:

передати технічну документацію щодо вказаного Об'єкта;

звільнити та передати майно **покупцю** у стані, що відповідає санітарним нормам приміщень та умовам цього договору;

попередити про права третіх осіб на вказаний Об'єкт та його недоліки, зберігати майно до моменту переходу права власності на Об'єкт до **покупця**.

3.3 Права покупця:

вимагати прийняття оплати **продавцем**, згідно умов договору;

вимагати від **продавця** передачі Об'єкту у стані, що відповідає санітарним нормам приміщень та умовам цього договору;



у разі виявлення недоліків Об'єкту, що виникли до передавання його **покупцю** або з причин, що існували до цього моменту, вимагати від **продавця**:

- а) пропорційного зменшення ціни;
- б) безоплатного усунення недоліків;
- в) відшкодування витрат на усунення недоліків.

3.4 Обов'язки покупця:

прийняти майно у стані, що відповідає санітарним та технічним нормам;

3.5 Покупець свідчать про свою обізнаність із технічним станом Об'єкту.

3.6 Покупець оформляє право користування земельною ділянкою у встановленому законодавством України порядку.

3.7 Покупець несуть ризик випадкової загибелі або пошкодження Об'єкта з моменту фактичного прийняття Об'єкта.

4. ГАРАНТІЇ ТА ЗАЯВИ СТОРІН

4.1. Не пізніше **10-х** календарних днів після повної оплати вартості Об'єкта **продавець** зобов'язується передати Об'єкт **покупцю** в тому якісному стані, в якому він є на день підписання Договору. **Продавець** зобов'язується нести відповідальність за зберігання Об'єкта та ризик його випадкової загибелі або пошкодження до моменту складення акту приймання-передачі. Продавець гарантує відсутність заборгованості з оплати комунальних послуг на день складення акту приймання-передачі Об'єкту.

4.2. За твердженням **продавця** (представника) зазначений Об'єкт на момент укладення цього договору нікому іншому не проданий, не подарований, іншим способом не відчужений, не заставлений, не внесений до статутного фонду юридичних осіб;

усі інженерні комунікації Об'єкта знаходяться в робочому стані і функціонують за призначенням, самовільних перебудов чи перепланувань немає;

об'єкт не належить до пам'яток історії та культури, не визнаний аварійним або таким, що підлягає зносу;

будь-які довіреності на розпорядження та управління Об'єктом не видавалися, щодо нього не ведуться судові спори, він не переданий в найм (оренду) чи позичку, під заборорою (арештом) він не перебуває, прав щодо нього у третіх осіб як в межах так і за межами України, в тому числі речових (права наймача, довічного користування тощо) не має; дублікат документа, що підтверджує право власності **продавець** не одержував.

Продавець (представник) повідомляють, що відносно нього не було відкрито провадження у справі про банкрутство.

За твердженням **покупця** до нього не пред'явлено вимог третіх осіб щодо звернення стягнення на майно.

Продавець (представник) та **покупець** у присутності нотаріуса стверджують, що:

- вони не були публічними діями або пов'язаними з ними особами, всі надані ідентифікаційні дані є правдивими, вся надана інформація про сторін, предмет фінансової операції та саму фінансову операцію можливо перевірити, зазначена фінансова операція (купівля-продаж нерухомого майна) здійснюється не нижче ринкової ціни, грошові кошти, за рахунок яких набувається майно, не отримані злочинним шляхом та не направлені на фінансування тероризму;

- до них не застосовувалися санкції, передбачені ст.4 Закону України «Про санкції», вони не внесені до рішення Ради національної безпеки і оборони України від 28.04.2017 року, введеному наказом Президента України від 15.05.2017 року № 133/2017, зі змінами та доповненням.

Сторони у присутності нотаріуса стверджують, що однаково розуміють значення і умови цього договору та його правові наслідки;



договір спрямований на реальне настання правових наслідків, що обумовлені ним; їх волевиявлення є вільним і відповідає внутрішній волі;

договір не має характеру фіктивного та удаваного правочину;

ціна продажу, зазначена в пункті 2.2 цього договору, відповідає їх дійсним намірам;

вони не обмежені в праві укладати правочини;

вони не визнані в установленому порядку недієздатними (повністю або частково);

вони не перебувають у хворобливому стані, не страждають в момент укладення цього договору на захворювання, що перешкоджають усвідомленню його суті;

вільне володіння українською мовою дозволяє кожному з них правильно зрозуміти зміст цього договору;

підписання цього договору є підтвердженням попередніх домовленостей, відсутності взаємних претензій щодо ціни, порядку проведення розрахунку та якісного стану приміщення.

Відсутність заборони на відчуження, податкових застав, перевірено згідно даних Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, що підтверджується інформаційними довідками від 29.12.2021 року за № 293175620, 293175974, 293176158.

Згода чоловіка **Костюречко Наталії Володимирівни**, - Костюречко Станіслава Валерійовича, на укладення цього договору та набуття майна в спільну сумісну власність, висловлена в заяві, де справжність його підпису засвідчено Побіянською Н.Б., приватним нотаріусом Звенигородського районного нотаріального округу Черкаської області 29.12.2021 року за реєстром № 4783, зміст якої доведено до **продавця** (представника).

Продавець (представник) ознайомлений із заявою **покупця** про те, що покупець не перебуває у зареєстрованому шлюбі.

4.3. Продавець згідно з законодавством України несе відповідальність перед покупцями за подання для укладання Договору недостовірних даних, гарантій, що стосуються Об'єкта, або його правомочності на відчуження.

4.5 Заборгованість по комунальним, інших платежах (в тому числі за використану електроенергію), станом на 01.12.2021 року сплачується **продавцем**.

5. ЗМІНИ УМОВ ДОГОВОРУ ТА ЙОГО РОЗІРВАННЯ

5.1. Зміна умов Договору та внесення доповнень до нього можливі лише за згодою Сторін та оформлюються у письмовій формі з обов'язковим нотаріальним посвідченням та державною реєстрацією.

5.2. Усі суперечки або розбіжності, що виникають при виконанні Договору або у зв'язку з тлумаченням його положень, вирішуються Сторонами шляхом переговорів. Якщо Сторони не досягнуть згоди, спір вирішується в порядку, передбаченому законодавством України.

5.4. Взаємовідносини Сторін, що не урегульовані Договором, регламентуються законодавством України.

5.5. Одностороння відмова від Договору не допускається.

6. ІНШЕ

6.1. Договір є укладеним з моменту його підписання.

6.2 Сторони домовились, що місцем укладення цього договору, є місто Ватутіне, Звенигородського районного нотаріального округу Черкаської області.

6.3. **Продавець** (представник) та **покупець** підтверджують, що однаково розуміють значення та умови Договору, його правові наслідки, дійсність намірів при його укладанні, а також те, що цей Договір не вчинений під впливом помилки, обману, насильства, у результаті зловмисної домовленості, тяжкої обставини та не є фіктивним або удаваним.

6.4. У разі вилучення за рішенням суду Об'єкту, який є предметом Договору, у **покупця** на користь третьої особи на підставах, що виникли до продажу **покупцю** Об'єкту.



продавець зобов'язаний протягом одного місяця, починаючи з дня отримання письмової вимоги **покупця**, повернути **покупцю** сплачені ним за цим Договором грошові кошти, а також інші обов'язкові платежі, що були сплачені **покупцю** і пов'язані із придбанням Об'єкту та відшкодувати в повному обсязі **покупцю** завдані їм збитки, у відповідності зі ст.661 Цивільного кодексу України.

6.5 Жодна із Сторін не може передавати свої права та обов'язки по Договору третім особам без письмової згоди іншої Сторони.

6.6. Кожна Сторона зобов'язується виконувати обов'язки, покладені на неї Договором, та сприяти іншій Стороні у виконанні її обов'язків.

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

6.8. Сторони зобов'язуються без зволікань письмово інформувати одна одну про всі обставини, які мають суттєве значення для виконання умов Договору, не пізніше наступного дня після того, як ці обставини стали їй відомі.

6.9. Витрати, пов'язані з державною реєстрацією Договору, послуги нотаріуса, збір на обов'язкове державне пенсійне страхування в розмірі – 572,20 грн, сплачує **покупець**.

6.10. Право власності на Об'єкт підлягає реєстрації в Державному реєстрі прав на нерухоме майно.

6.11. Договір укладений Сторонами в наслідок їх вільного волевиявлення.

6.12. Сторони підтверджують, що ними досягнуто згоди з всіх істотних умов даного Договору.

6.13. Сторони можуть бути звільнені від відповідальності за невиконання/неналежне виконання зобов'язань за Договором у випадку, якщо таке невиконання/неналежне виконання було викликане дією обставин непереборної сили (форс-мажорні обставини, до яких Сторони, в тому числі, відносять стихійні лиха, військові дії, надзвичайний стан, закони або нормативні акти органів державної влади і управління, що вступили в силу, та перешкоджають своєю дією виконанню будь-якою зі Сторін обов'язків за Договором а також інші обставини, які виходять за межі розумного контролю Сторін, причому такі, обставини, які виникли після дати набрання чинності Договору, істотно впливають на можливість Сторін виконувати свої зобов'язання). Однак характер та період дії таких обставин повинен бути підтверджений документально.

6.14. Особи, які підписали цей Договір, прочитали його особисто.

6.15 Про зміст прав та обов'язків за цим договором, про правові наслідки укладеного правочину (в тому числі, але не обмежуючись ст.ст. 210-236 про реєстрацію правочину, недійсність правочину та правові наслідки недодержання сторонами вимог закону, ст. 319 про здійснення власником свого права власності, ст. 334 щодо моменту набуття права власності за договором, ст. 626 щодо поняття договору, ст. 640 щодо моменту укладення договору, ст.ст. 651, 654 про умови, підстави для зміни або розірвання договору та форму змін або розірвання правочину, ст.ст.377, 655-664, 680, 681 Цивільного кодексу України про загальні положення про договір купівлі-продажу, відповідальність сторін, строки виявлення недоліків і пред'явлення вимоги у зв'язку з недоліками проданого товару, позовну давність до вимог у зв'язку з недоліками проданого товару; ст.ст. 57-74, 97 Сімейного кодексу України про спільність та роздільність майна подружжя і осіб, які проживають однією сім'єю, про визначення у шлюбному договорі правового режиму майна; ст. ст. 162, 164, 167, 172 Податкового кодексу України щодо оподаткування доходу та сплату військового збору, отриманого від продажу нерухомого майна; ст. ст. 8, 9 Закону України «Про запобігання та протидію легалізації (відмивання) доходів, одержаних злочинним шляхом, фінансуванню тероризму та фінансуванню розповсюдження зброї масового знищення», постанови



Національного банку України «Про встановлення граничної суми розрахунків готівкою» № 148 від 29.12.2017 року зі змінами та доповненнями, ст. 212 Кримінального кодексу, ст. ст. 4, 9, 15-17, 19, 24, 27-29 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», ст. 27 Закону України «Про нотаріат», нам нотаріусом роз'яснено.

6.16. Договір складено та підписано в трьох примірниках, один з яких призначається для зберігання у приватного нотаріуса Звенигородського районного нотаріального округу Побіянської Н.Б., (Черкаська область, Звенигородський район, місто Ватутіне, проспект Дружби, 23, кв. 4), а інші, викладені на бланках нотаріальних документів, видаються сторонам договору.

7. Підписи СТОРІН

Продавець:



Покупець:

Сісько В. Олександрівна

місто Ватутіне, Звенигородський район, Черкаська область, Україна
двадцять дев'ятого грудня дві тисячі двадцять першого року

Цей договір посвідчено мною, **Побіянською Н.Б.**, приватним нотаріусом Звенигородського районного нотаріального округу Черкаської області.

Договір підписано сторонами у моїй присутності.

Особи громадян, які підписали договір, встановлено, їх дієздатність, а також правоздатність, дієздатність **ТАЛЬНІВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ**, та повноваження його представника і належність **ТАЛЬНІВСЬКІЙ МІСЬКІЙ РАДІ** відчужуваного громадського будинку з господарськими (допоміжними) будівлями та спорудами, приміщення бані, перевірено.

Відповідно до статті 182 Цивільного кодексу України право власності на громадський будинок з господарськими (допоміжними) будівлями та спорудами, приміщення бані, підлягає державній реєстрації у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

Зареєстровано в реєстрі за № *4888*

ПРИВАТНИЙ НОТАРІУС

