

**ДОГОВІР КУПІВЛІ – ПРОДАЖУ НЕЖИТЛОВОГО ПРИМІЩЕННЯ***Селище міського типу Недригайлів, Роменський район, Сумська область, Україна.**Двадцять першого вересня дві тисячі двадцять першого року*

Попередньо ознайомлені з правовими наслідками недодержання при вчиненні правочинів вимог закону, усвідомлюючи природу цього правочину та значення своїх дій, перебуваючи при здоровому розумі, ясній пам'яті та діючи добровільно, за відсутності будь-якого примусу як фізичного, так і психічного ми, маючи необхідний обсяг цивільної дієздатності, у приміщенні Приватного нотаріуса Роменського районного нотаріального округу Сумської області Юрченко А.М. (Сумська область, Роменський район, смт Недригайлів, вулиця Незалежності, 3), куди звернулися з власної ініціативи, що нижче підписалися,

з однієї сторони – **ВІЛЬШАНСЬКА СІЛЬСЬКА РАДА РОМЕНСЬКОГО РАЙОНУ СУМСЬКОЇ ОБЛАСТІ**, податковий код **04388478**, зареєстрована як юридична особа 02.07.2021 року, номер запису про включення відомостей про юридичну особу до ЄДР: 1 006 181 070022000180 (Витяг з Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань, сформований приватним нотаріусом Роменського районного нотаріального округу Сумської області А.М.Юрченко від 21.09.2021 року), місце знаходження: Сумська область, Недригайлівський район, село Вільшана, вулиця Київський шлях, будинок 1А, в особі сільського голови **Мельнікова Михайла Віталійовича**, реєстраційний номер облікової картки платника податків за даними Державного реєстру фізичних осіб – платників податків **2443009834**, який зареєстрований за адресою: Сумська область, Недригайлівський район, село Вільшана, вулиця Садова, будинок 7, що діє на підставі Закону України «Про місцеве самоврядування» та рішення «Про визнання повноважень Вільшанського сільського голови» перша сесія восьмого скликання від 26.11.2020 року за №1/2, (надалі – ПРОДАВЕЦЬ),

та з другої сторони – **ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «АГРОФІРМА «КОЗЕЛЬНЕ»**, податковий код 30864424, (витяг з Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань від 21.09.2021 року за кодом №492751256085), місцезнаходження: Сумська область, Недригайлівський район, село Козельне, вулиця Кошового, будинок 2, в особі виконуючого обов'язки директора **Леньошкін Андрія Олексійовича**, реєстраційний номер облікової картки платника податків за даними Державного реєстру фізичних осіб – платників податків **2996505355**, який зареєстрований за адресою: Сумська область, місто Білопіль, вулиця 3-є вересня, будинок 23, квартира 2, що діє на підставі Наказу Товариства з обмеженою відповідальністю «Агрофірма «Козельне» «Про виконання обов'язків директора» від 20 серпня 2021 року за №27-К та Протоколу загальних зборів учасників Товариства з обмеженою відповідальністю «Агрофірма «Козельне» від 06 вересня 2021 року, при спільному згадуванні СТОРОНИ, у межах повноважень, наданих статутними документами, згідно з вільним волевиявленням, яке відповідає внутрішній волі учасників цього правочину, маючи на меті реальне настання правових наслідків,

уклали цей договір про таке:

1. Предмет договору

1.1. ПРОДАВЕЦЬ на підставі Рішення десятої сесії восьмого скликання Вільшанської сільської ради Роменського району Сумської області від 22.07.2021 року №10/54 «Про затвердження звіту про оцінку майна», Рішення шостої сесії восьмого скликання Вільшанської сільської ради Недригайлівського району Сумської області від 25.03.2021 року №6/27 «Про надання дозволу на відчуження об'єкта комунальної власності (адміністративної будівлі) в с. Козельне» та Протоколу про результати електронного аукціону №UA-PS-2021-08-01-000009-2 від 25.08.2021 року продала, а ПОКУПЕЦЬ купив по даному договору *нежитлове приміщення, що знаходиться за адресою: Сумська область,*



Роменський (до об'єднання Недригайлівський) район, село Козельне, вулиця Молодіжна, будинок 2/1 (два дріб один), розташованого на не приватизованій земельній ділянці площею 0,0590 (нуль цілих п'ятсот дев'яносто десяти тисячних) га, кадастровий номер: 5923582900:08:000:0572, відноситься до земель комунальної власності, що підтверджується витягом з Державного земельного кадастру про земельну ділянку, виданого державним кадастровим реєстратором Ю.О. Кріпак Відділу у Недригайлівському районі Головного управління Держгеокадастру у Сумській області 02.09.2021 року за №НВ-5918993892021.

На земельній ділянці розташоване нежитлове приміщення: літ. «А-1» - адміністративна будівля, цегла; літ. «кр» - ганок, загальною площею 90,3 (дев'яносто цілих три десятих) кв.м.

1.2. Нежитлове приміщення, що відчужується, належить Продавцю на підставі Акту приймання передачі основних засобів №5/4 від 25.01.2018 року, виданого Вільшанською сільською радою Недригайлівського району Сумської області, Розпорядження Вільшанської сільської ради Недригайлівського району Сумської області «Про затвердження актів приймання-передачі» від 25.01.2018 року за №8/1-ОД, Рішення першої сесії восьмого скликання Вільшанської сільської ради Недригайлівського району Сумської області «Про реорганізацію Козельненської сільської ради» від 31.05.2017 року за №1/27.

Державну реєстрацію права власності на нежитлове приміщення за Продавцем в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, проведено державним реєстратором Недригайлівської селищної ради Сумської області А.А. Кореневою, що підтверджується витягом з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності від 25.06.2018 року, індексний №128820830, виданого державним реєстратором Недригайлівської селищної ради Сумської області А.А. Кореневою. Номер запису про право власності: 26780410.

Реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна – 1467913059235.

2. Ціна договору та порядок проведення розрахунків.

2.1. Вартість майна, що відчужується, становить 101 058 (сто одна тисяча п'ятдесят вісім) гривень 00 коп., що підтверджується звітом про оцінку майна, сформованим 15.07.2021 року ТОВ «Консалт-С» (сертифікат суб'єкта оціночної діяльності №192/21 від 09.03.2021 року).

2.2. Продаж цей вчиняється за суму 111 163 (сто одинадцять тисяч сто шістдесят три) гривні 80 копійок, на підставі Протоколу про результати електронного аукціону №UA-PS-2021-08-01-000009-2 від 25.08.2021 року, затвердженого Вільшанською сільською радою Недригайлівського району Сумської області, згідно рішення дванадцятої сесії восьмого скликання від 28.08.2021 року за №12/13.

2.3. На підставі Рішення шостої сесії восьмого скликання Вільшанської сільської ради Недригайлівського району Сумської області від 25.03.2021 року №6/27 «Про надання дозволу на відчуження об'єкта комунальної власності (адміністративної будівлі) в с. Козельне» **ПОКУПЕЦЬ** зобов'язується перерахувати кошти в сумі 101 058 (сто одна тисяча п'ятдесят вісім) гривень 00 копійок на рахунок **ПРОДАВЦЯ** за реквізитами: Одержувач - ГУК Сумська обл./ Вільшанська СТГ/31030000, рахунок UA118999980314181905000018496, банк одержувача Казначейство України «ЕАП», МФО 899998, код ЄДРПОУ 37970404, протягом 30 (тридцяти) календарних днів з моменту укладення договору, тобто до 21 (двадцять першого) жовтня 2021 (дві тисячі двадцять першого) року, а решту суми 10 105 (десять тисяч сто п'ять) гривень 80 коп. оператор електронного майданчика (ТОВ «СмартТендер», код ЄДРПОУ 41817392), перераховує на рахунок Вільшанської сільської ради Роменського району Сумської області, протягом п'яти робочих днів з дня опублікування договору купівлі-продажу об'єкта приватизації в електронній торговій системі, це сума гарантійного внеску переможця електронного аукціону. Сторони домовились, що можлива дострокова сплата суми боргу, раніше зазначеного терміну.

Зазначена в цьому пункті договору сума продажу встановлена за домовленістю сторін, є остаточною і змінам не підлягає. Правові наслідки приховування реальної суми договору нам



нотаріусом роз'яснено.

Я, ПРОДАВЕЦЬ, своїм підписом під цим договором підтверджую факт такого розрахунку за продане нежитлове приміщення і відсутність до ПОКУПЦЯ будь-яких претензій фінансового характеру.

Факт повного розрахунку по даному договору повинен бути підтверджений письмовою заявою ПРОДАВЦЯ, справжність підпису на якій засвідчується нотаріально. Дана заява є невід'ємною частиною цього договору.

Своїми підписами під цим договором сторони свідчать, що предмет цього договору передано ПРОДАВЦЕМ та прийнято ПОКУПЦЕМ при підписанні цього договору шляхом передачі оригінального примірника цього договору та акту прийому-передачі нежитлового приміщення.

3. Передача об'єкта

3.1. Передача об'єкта Продавцем і прийняття нерухомого майна Покупцем засвідчуються актом прийому-передачі, який підписується сторонами в день повного розрахунку за продаж нерухомого майна.

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. ПРОДАВЕЦЬ зобов'язаний:

- до передачі нерухомого майна нести матеріальну відповідальність за збереження нежитлового приміщення;

- передати нежитлове приміщення Покупцю за актом приймання-передачі нерухомого майна після перевірки Покупцем стану збереження нерухомого майна;

- відчужуване нерухоме майно повинно бути передане у стані, придатному до експлуатації його Покупцем, відповідати санітарним й технічним вимогам і умовам договору;

- не чинити перешкод Покупцю для перевірки збереження стану відчужуваного нерухомого майна;

- з моменту підписання акту приймання-передачі нерухомого майна Продавець не несе матеріальну відповідальність за збереження нерухомого майна.

4.5. ПОКУПЕЦЬ зобов'язаний:

- прийняти відчужуване нерухоме майно на сплатити його ціну відповідно до п.2.2 цього договору;

4.6. За свідченням Продавця, відчужуване нежитлове приміщення на момент укладення цього договору нікому іншому не продане, не подароване, іншим способом не відчужене, під заставою, заборорою (арештом) не перебуває, судового спору щодо нього, а також прав у третіх осіб як у межах, так і за межами України немає, відносно нього не укладено будь-яких договорів щодо користування з іншими особами, як юридична адреса він не використовується, як внесок до статутного фонду інших юридичних осіб не внесений; усі інженерні комунікації приміщення знаходяться в робочому стані і функціонують за призначенням, приміщення не визнано аварійним або таким, що підлягає зносу, договір не укладається під впливом тяжкої для Продавця обставини.

4.7. Продавець стверджує та гарантує, що самочинні переобладнання, перепланування, добудови, перебудови, реконструкції щодо майна та/або його складових частин не здійснювалися, площа не збільшувалась, перепланувань не було, а також, що технічні характеристики майна фактично відповідають тим, які зазначені у технічному паспорті, який при огляді приміщення Покупцю наданий Продавцем для ознайомлення та порівняння, що підтверджується їх підписами під цим договором. Покупець стверджує, що він володіє



достатньою інформацією про нежитлове приміщення, що набувається, задоволений його якісним станом, встановленим шляхом внутрішнього огляду до укладення цього договору, ним не виявлено під час огляду будь-яких дефектів та недоліків, які б перешкоджали використанню майна за призначенням, самостійних переобладнань, перепланувань, добудов, перебудов, реконструкції майна та/або його складових частин, про які не було повідомлено Продавцем. Претензій до Продавця щодо якісних характеристик майна Покупець не має і приймає його у технічному стані, придатному для використання за цільовим призначенням.

4.8. Продавець та Покупець 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 цього договору, відповідає їх дійсним намірам; Продавець та Покупець не обмежені в праві укласти 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 розуміти зміст цього договору; підписання цього договору є підтвердженням попередніх домовленостей, відсутності взаємних претензій щодо ціни нежитлового приміщення, порядку проведення розрахунку та якісного стану даного приміщення.

4.9. Продавець стверджує, що документи, які підтверджують його право власності на нежитлове приміщення, та всі надані ним відомості відносно зазначеного нежитлового приміщення є достовірні та правдиві. В разі, коли документи чи відомості щодо вищезазначеного майнового комплексу виявляться недостовірними, неправдивими, Продавець зобов'язаний відшкодувати заподіяні Покупцю збитки та витрати у повному обсязі.

5. Ризик випадкової загибелі нежитлових приміщень.

5.1. Ризик випадкової загибелі або псування нежитлового приміщення несе Покупець з моменту нотаріального посвідчення цього договору.

У випадку, якщо Продавець прострочив передачу нежитлового приміщення або Покупець прострочив його прийняття, ризик випадкової загибелі або випадкового псування несе сторона, що прострочила передачу або прийняття відповідного нежитлового приміщення.

6. Форс – мажорні обставини (непереборна сила)

6.1. Сторони звільняються від відповідальності щодо виконання умов цього Договору у випадку виникнення форс – мажорних обставин (обставин непереборної сили). Сторона, яка не може виконати умови Договору через виникнення форс – мажорних обставин (обставин непереборної сили), повинна повідомити про це іншу сторону.

7. Вирішення спорів.

7.1. Всі спори, що виникають при виконанні умов цього договору або у зв'язку з тлумаченням його положень, вирішуються шляхом переговорів. Якщо сторони протягом місяця не досягли домовленості, то спір передається на розгляд господарського суду у порядку, встановленому чинним законодавством України.

8. Доповнення до 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 у письмовій формі, нотаріально посвідчуються, оформлюються в вигляді додаткового договору, що є невід'ємною частиною цього договору.

8.3. У разі невиконання однією з сторін умов цього договору він може бути змінений або розірваний на вимогу другої Сторони за рішенням господарського суду.

**9. Витрати**

9.1. Усі витрати, пов'язані з укладанням цього Договору, його нотаріальним посвідченням, сплачує Покупець.

9.2. Збір на обов'язкове державне пенсійне страхування, оплата якого передбачена Законодавством України «Про внесення змін до Закону України «Про збір на обов'язкове державне пенсійне страхування» від 15 липня 1999 року, внесений.

10. Інші умови.

10.1. Відповідно до ст. 182, 210, ч. IV ст. 334 Цивільного кодексу України та ч. III ст. 3 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» право власності на нежитлове приміщення, що є предметом цього договору підлягає державній реєстрації в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, право власності у Покупця виникає з дня державної реєстрації цього права.

Право власності у ПОКУПЦЯ на дане нежитлове приміщення реєструється в день нотаріального посвідчення договору за письмовою згодою ПРОДАВЦЯ викладеної у вигляді заяви підпис на якій засвідчено приватним нотаріусом Роменського районного нотаріального округу Сумської області Юрченко А.М. від 21.09.2021 року за р. №3257.

10.2. Зміст ст. ст., 203, 210, 215-220, 225, 228-236, 285, 377, 383, 385, 401, 405, 665-668, 822 Цивільного кодексу України, ст. 59-65 Сімейного кодексу України, ст. 167, ст. 172 Податкового кодексу України (порядок оподаткування операцій з продажу (обміну) об'єктів нерухомого майна), ст. 27 Закону України «Про нотаріат» про те, що нотаріус не несе відповідальності у разі, якщо особа, яка звернулася до нотаріуса за вчиненням нотаріальної дії подала: неправдиву інформацію щодо будь-якого питання, пов'язаного із вчиненням нотаріальної дії; подала недійсні та/або підроблені документи; не заявила про відсутність чи наявність осіб, прав чи інтересів яких може стосуватися нотаріальна дія, за вчиненням якої звернулася особа, сторони ознайомлені.

10.3. Цей договір складено і підписано в трьох примірниках, один з яких знаходиться на зберіганні в справах приватного нотаріуса Роменського районного нотаріального округу Сумської області Юрченко А.М., а інші, видаються СТОРОНАМ.

10.4. Цей договір прочитаний нами, ПРОДАВЦЕМ та ПОКУПЦЕМ, зміст його нам зрозумілий, нами перевірено правильність цього документу, грамотність та сутність, договір підписаний нами особисто, юридичні наслідки нам відомі.

Повні юридичні адреси сторін:**ПРОДАВЕЦЬ:**

Вільшанська сільська рада
Роменського району Сумської області

42127, Сумська обл.,
Недригайлівський р-н., с. Вільшана,
вул. Київський шлях, буд. 1А
код ЄДРПОУ 04388478

Підпис:



М.В. Мельніков

ПОКУПЕЦЬ:

Товариство з обмеженою
відповідальністю «Агрофірма
«Козельне»

42146, Сумська обл., Недригайлівський
р-н., с. Козельне, вулиця Кошового, буд.

код ЄДРПОУ 30864424

Підпис:



А.О. Лешошкін

Селище міського типу Недригайлів, Роменський район, Сумська область, Україна,
двадцять першого вересня дві тисячі двадцять першого року.

Цей договір посвідчено мною, Юрченко А.М., приватним нотаріусом Роменського районного нотаріального округу Сумської області.



Договір підписано сторонами у моїй присутності. Особи громадян, які підписали договір, встановлені, їх дієздатність, а також правоздатність та дієздатність Вільшанської сільської ради Роменського району Сумської області та Товариства з обмеженою відповідальністю «Агрофірма «Козельне» та повноваження їх представників і належність Вільшанській сільській раді Роменського району Сумської області відчужуваного нежитлового приміщення перевірено.

Відповідно до статті 182 Цивільного кодексу України право власності на нежитлове приміщення підлягає державній реєстрації в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.



Зареєстровано в реєстрі за №3256

Приватний нотаріус

А.М. Юрченко



Всього прошито
(або прошнуровано),
пронумеровано і
скріплено печаткою

на 31 (тридцять один) аркуші

Нотаріус

Юрченко А. М.