

**ДОГОВІР КУПІВЛІ-ПРОДАЖУ
НЕРУХОМОГО МАЙНА**

місто Житомир, Житомирська область, Україна,
чотирнадцятого вересня дві тисячі двадцять другого року.

Ми, що нижче підписалися:

Територіальна громада в особі Черняхівської селищної ради, код платника податків згідно з Єдиним державним реєстром підприємств та організацій України 04344156, юридична адреса: Житомирська область, Житомирський район, селище міського типу Черняхів, майдан Рад, будинок № 1, в особі селищного голови **Ревчук Наталії Миколаївни**, громадянки України

та діє на підставі Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», рішення першої сесії Черняхівської селищної ради Житомирської області восьмого скликання від 04 грудня 2020 року «Про початок повноважень Черняхівського селищного голови Житомирського району Житомирської області», з одного боку, надалі – **ПРОДАВЕЦЬ**,

та **ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «БАС-МАРКЕТ»**, код платника податків згідно з Єдиним державним реєстром підприємств та організацій України 38719932, юридична адреса: Житомирська область, місто Житомир, вулиця Покровська, будинок № 52, в особі директора **Басалая Віталія Михайловича**, громадянина України

та діє відповідно до Статуту, затвердженого протоколом загальних зборів №2 від 19 червня 2018 року, надалі – **ПОКУПЕЦЬ**, що іменуються у тексті цього Договору «**СТОРОНИ**», а кожен окремо «**СТОРОНА**», діючи добровільно і перебуваючи при здоровому глузді та ясній пам'яті, розуміючи значення своїх дій, попередньо ознайомлені нотаріусом з приписами цивільного законодавства, що регулюють укладений ними правочин (зокрема, з вимогами недійсності правочину), розуміючи значення та умови цього Договору, його правові наслідки, підтверджуючи дійсність намірів при його укладенні та те, що цей Договір не носить характеру удаваного чи фіктивного, уклали цей Договір про викладене нижче:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ

1.1. За цим Договором **ПРОДАВЕЦЬ** передає у власність **ПОКУПЦЯ** нежитлові прибудовані приміщення №№ 1-1, 1-2, 1-3, 1-4, загальною площею **88,10** (вісімдесят вісім цілих одна десята) **квадратних метрів**, які розташовані за адресою: Житомирська область, Житомирський район, селище міського типу Черняхів, вулиця Івана Франка, будинок № 1 (один), які підлягали приватизації згідно із Законом України «Про приватизацію державного та комунального майна», рішенням Черняхівської селищної ради від 13 серпня 2021 року «Про затвердження переліку об'єктів комунальної власності Черняхівської селищної територіальної громади, які підлягають приватизації», рішенням Черняхівської селищної ради від 01 липня 2022 року «Про приватизацію нежитлових прибудованих приміщень, за адресою: смт. Черняхів, вул. Івана Франка, буд. 1», Порядком проведення електронних аукціонів для продажу об'єктів малої приватизації та визначення додаткових умов продажу», затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 10 травня 2018 року № 432, як переможцю за результатами електронного аукціону, а **ПОКУПЕЦЬ** приймає у власність зазначений об'єкт нерухомого майна та сплачує за нього грошову суму визначену у п. 2.1 цього Договору.

1.2. Відповідно до Протоколу про результати електронного аукціону від 22 серпня 2022 р. № UA-PS-2022-07-30-000001-3 **ПОКУПЕЦЬ** є переможцем електронного аукціону з приватизації нежитлових прибудованих приміщень №№ 1-1, 1-2, 1-3, 1-4, загальною площею 88,10 квадратних метрів, які розташовані за адресою: Житомирська область, Житомирський район, селище міського типу Черняхів, вулиця Івана Франка, будинок № 1.

1.3. Право власності на нежитлові прибудовані приміщення, які є предметом цього договору, за **ПРОДАВЦЕМ** зареєстроване в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно державним реєстратором Новоборівської селищної ради Житомирської області Васянович Діною Валеріївною 03 серпня 2021 року, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 863150018256, номер запису про право власності 43360742.

Право власності **Продавця** підтверджується відомостями з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та реєстру прав власності на нерухоме майно, Державного реєстру іпотек, Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна щодо об'єкта нерухомого майна, у вигляді витягу, видавник Демещка С.Л., приватний нотаріус Житомирського районного нотаріального округу; дата видачі – 14 вересня 2022 року за №309737960.



1.4. Об'єкт нерухомого майна, що відчужується, відповідно до даних технічного паспорту, виготовленого комунальним підприємством «Житомирське обласне міжміське бюро технічної інвентаризації» Житомирської обласної ради, має такі характеризуючі значення:

нежитлові приміщення (літ. А), загальною площею 88,10 кв.м., (основна площа – 72,20 кв.м., в т.ч.: приміщення № 1-2 – 7,00 кв.м., приміщення № 1-3 – 20,60 кв.м., приміщення № 1-4 – 44,60 кв.м., допоміжна площа – 15,90 кв.м. (коридор № 1-1 – 15,90 кв.м.).

2. ЦІНА ДОГОВОРУ ТА ПОРЯДОК РОЗРАХУНКІВ

2.1. Згідно з Протоколом про результати електронного аукціону від 22 серпня 2022 р. № UA-PS-2022-07-30-000001-3 ціна продажу об'єкта приватизації складає **1 705 000 грн. 00 коп. (один мільйон сімсот п'ять тисяч гривень 00 копійок)**, у тому числі ПДВ – 284 166 (двісті вісімдесят чотири тисячі сто шістдесят шість) гривень 67 копійок.

2.2. **ПОКУПЕЦЬ** зобов'язаний внести грошові кошти вартості продажу об'єкта приватизації в сумі 1 705 000 грн. 00 коп. (один мільйон сімсот п'ять тисяч гривень 00 копійок) з ПДВ, за придбаний об'єкт приватизації не пізніше ніж протягом 30 (тридцяти) календарних днів з дня підписання цього договору. Плата за об'єкт приватизації вноситься на підставі цього договору.

2.3. Грошові кошти в розмірі 10 % стартової ціни об'єкта приватизації в сумі 42 498 (сорок дві тисячі чотириста дев'яносто вісім) гривень 96 копійок, у т.ч. ПДВ – 7 083 (сім тисяч вісімдесят три) гривні 16 копійок, зараховуються **ПОКУПЦЮ** в рахунок ціни продажу об'єкта приватизації.

2.4. Розрахунки за об'єкт приватизації здійснюються **ПОКУПЦЕМ** шляхом готівкового або безготівкового перерахування зі свого рахунку на рахунок **ПРОДАВЦЯ**.

2.5. Розрахунки за об'єкт приватизації здійснюються наступним чином: кошти **ПОКУПЦЯ** в сумі приватизації 1 705 000 грн. 00 коп. (один мільйон сімсот п'ять тисяч) гривень 00 копійок, з ПДВ, перераховуються з особистого рахунку **ПОКУПЦЯ** або вносяться готівкою в розмірі 1 662 501 (один мільйон шістсот шістдесят дві тисячі п'ятсот одна) гривня 04 копійки, з ПДВ; з рахунку оператора Товариство з обмеженою відповідальністю «ПОЛОНЕКС», код згідно з ЄДРПОУ 39205429, р/р UA023052990000026009046230935 у АТ КБ «Приватбанк» МФО 305299 в розмірі 42 498 (сорок дві тисячі чотириста дев'яносто вісім) гривень 96 копійок, з ПДВ, (розмір гарантійного внеску) на:

р/р UA278201720355209001002033047
одержувач : Черняхівська селищна рада
код ЄДРПОУ одержувача : 04344156
банк одержувача: ДКСУ у м. Київ
МФО: 820172.

3. НАБУТТЯ ЧИННОСТІ ДОГОВОРУ

3.1. Цей Договір набуває чинності з моменту підписання його **СТОРОНАМИ**, нотаріального посвідчення відповідно до положень статті 657 Цивільного кодексу.

4. МОМЕНТ ВИНИКНЕННЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ

4.1. Відповідно до ст. 182, ч.4 ст. 334 Цивільного кодексу України право власності на нерухоме майно, визначене в цьому Договорі, виникає у **ПОКУПЦЯ** з дня державної реєстрації цього права.

4.2. Відповідно до умов цього Договору право власності на зазначене в Договорі нерухоме майно виникає з моменту державної реєстрації цього права, після оплати вартості Договору, підписання та подання нотаріусу Акта прийому-передачі, а також заяви **ПРОДАВЦЯ** про підтвердження факту проведення розрахунку та відсутності матеріальних претензій.

5. ПЕРЕДАЧА ОБ'ЄКТА ПРИВАТИЗАЦІЇ

5.1. Передача об'єкта приватизації здійснюється **ПРОДАВЦЕМ** **ПОКУПЦЮ** впродовж трьох днів з наступного дня після повної сплати вартості суми договору.

5.2. Передача об'єкта приватизації **ПРОДАВЦЕМ** і прийняття об'єкта приватизації **ПОКУПЦЕМ** засвідчується Актом прийому-передачі, який підписується **СТОРОНАМИ**.

6. ПРАВА ТА ОБОВ'ЯЗКИ СТОРІН

6.1. Кожна **СТОРОНА** зобов'язується виконувати обов'язки, покладені на неї цим Договором, та сприяти другій **СТОРОНІ** у виконанні її обов'язків.

6.2. **СТОРОНИ** несуть матеріальну відповідальність за невиконання або неналежне виконання умов цього Договору.

7. ОБОВ'ЯЗКИ ПОКУПЦЯ

7.1. **ПОКУПЕЦЬ** зобов'язаний:

7.1.1 виконати умови продажу об'єкта приватизації, а саме:

✓ дотримуватись норм чинного законодавства України під час експлуатації об'єкта;

✓ відшкодувати витрати на оплату послуг суб'єкта оціночної діяльності щодо проведення оцінки об'єкта малої приватизації з метою визначення його стартової ціни у розмірі 2 000 (дві тисячі) гривень 00 копійок без ПДВ згідно з актом виконаних робіт № 1 від 20.12.2021 р. (Договір № 07122021 від 14.12.2021 р.) у десятиденний строк з дати укладання договору купівлі шляхом готівкового або безготівкового перерахування коштів зі свого рахунку на розрахунковий рахунок **ПРОДАВЦЯ**:

р/рUA128201720344240028000033047

Одержувач: Черняхівська селищна рада

Код ЄДРПОУ одержувача: 04344156

банк одержувача: ДКСУ у м.Київ

МФО банку: 820172.

7.1.2 в установленний цим Договором строк сплати ціну продажу об'єкта приватизації;

7.1.3 прийняти об'єкт приватизації в установленний цим Договором строк.

7.2. Зобов'язки **ПОКУПЦЯ**, передбачені цим Договором, зберігають свою дію для осіб, які придбають об'єкт приватизації у разі його подальшого відчуження.

7.3. Подальше відчуження об'єкта приватизації можливе лише за умови збереження для нового власника зобов'язань, визначених у пункту 7.1.1 Договору.

7.4. У разі подальшого відчуження приватизованого об'єкта приватизації новий власник об'єкта приватизації зобов'язаний у двотижневий строк з дня переходу до нього права власності на об'єкт приватизації подати органу приватизації копії документів, що підтверджують його право власності.

7.5. Договори про подальше відчуження об'єкта приватизації, обтяженого зобов'язаннями, що визначені у Договорі, підлягають нотаріальному посвідченню та у випадках, передбачених законодавством України, - державній реєстрації.

8. ЗОБОВ'ЯЗКИ ПРОДАВЦЯ

8.1. **ПРОДАВЕЦЬ** зобов'язаний:

8.1.1 передати **ПОКУПЦЮ** об'єкт приватизації в установленний в Договорі строк;

8.1.2 повідомляти **ПОКУПЦЯ** у разі несвоєчасного внесення платежів за об'єкт приватизації;

8.1.3 здійснювати контроль за виконанням цього Договору.

9. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ ПОКУПЦЯ

9.1. У випадку, якщо упродовж тридцяти календарних днів з дня укладання цього Договору **ПОКУПЕЦЬ** не сплатить грошові кошти, визначені цим Договором як вартість об'єкта приватизації, він сплачує на користь **ПРОДАВЦЯ** неустойку в розмірі 5 % ціни продажу об'єкта.

9.2. У разі несплати коштів згідно з цим Договором разом з неустойкою протягом наступних тридцяти календарних днів цей Договір підлягає розірванню.

10. ФОРС-МАЖОРНІ ОБСТАВИНИ

10.1. **СТОРОНА** звільняється від визначеної цим Договором та (або) чинним в Україні законодавством відповідальності за порушення Договору, якщо **СТОРОНА** доведе, що таке порушення сталося внаслідок дії форс-мажорних обставин, визначених у цьому договорі, та за умови, що настання таких обставин засвідчено у визначеному цим Договором порядку.

10.2. Під форс-мажорними обставинами у цьому Договорі розуміється непереборна сила.

10.3. Під непереборною силою у цьому Договорі розуміються будь-які надзвичайні події зовнішнього щодо **СТОРИН** характеру, що виникають без вини **СТОРИН**, поза їх волею або всупереч волі чи бажанню **СТОРИН** і які не можна за умови вжиття звичайних для цього заходів передбачити та не можна при всій турботливості та обачності відвернути (уникнути), включаючи стихійні явища природного характеру (землетруси, повені, урагани, руйнування в результаті блискавки), лиха біологічного, техногенного та антропогенного походження (вибухи, пожежі, вихід з ладу машин й обладнання, масові страйки), які унеможливають виконання **СТОРОНАМИ** цього Договору або тимчасово прямо перешкоджають такому виконанню.

10.4. **СТОРОНА**, яка має намір посплатитися на форс-мажорні обставини, зобов'язана упродовж 3-х днів з моменту їх виникнення письмово повідомити іншу **СТОРОНУ** про наявність форс-мажорних обставин, їх вплив на виконання цього Договору та надати документ, що підтверджує факт форс-мажорних обставин, виданий Торгово-промисловою палатою України. Якщо можливість письмово повідомити іншу **СТОРОНУ** про наявність форс-мажорних обставин відсутня, **СТОРОНА**, яка має намір посплатитися на форс-мажорні обставини, зобов'язана вжити всіх можливих заходів для повідомлення іншої **СТОРОНИ** іншим можливим способом.

10.5. Неповідомлення або несвоєчасне повідомлення однієї із **СТОРИН** про неможливість виконання прийнятих за цим Договором зобов'язань внаслідок дії форс-мажорних обставин позбавляє **СТОРОНУ** права посилається на будь-яку вказану вище обставину як на підставу, що звільняє від відповідальності за невиконання зобов'язань.



10.6. У випадку якщо форс-мажорні обставини продовжуються більш ніж 6 (шість) місяців, кожна зі **СТОРИН** вправі відмовитись від подальшого виконання своїх зобов'язань за цим Договором шляхом ініціювання питання його розірвання. У цьому випадку жодна зі **СТОРИН** не має права вимагати компенсації можливих збитків від іншої **СТОРОНИ**.

11. ГАРАНТІЇ ТА ЗАЯВИ

11.1. **ПРОДАВЕЦЬ** гарантує, що об'єкт приватизації не входить до переліку об'єктів, які не підлягають приватизації, не є проданим, переданим, заставленим, під арештом не знаходиться, судових справ щодо нього немає.

Відсутність податкової застави перевірено за Витягом з Державного реєстру обтяжень рухомого майна про податковій заставі, виданим приватним нотаріусом Житомирського районного нотаріального округу Демещюкою С.Л. 14 вересня 2022 року.

Відсутність заборони відчуження нерухомості та обтяження нерухомості іпотекою підтверджується Інформаційними довідками з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та Реєстру прав власності на нерухоме майно, Державного реєстру Іпотек, Єдиного реєстру заборон відчуження майна, виданими приватним нотаріусом Житомирського районного нотаріального округу Демещюкою С.Л. 14 вересня 2022 року.

12. РИЗИК ВИПАДКОВІ ЗАГИБЕЛІ ОБ'ЄКТА ПРИВАТИЗАЦІЇ

12.1. Ризик випадкової загибелі об'єкта приватизації несе **ПОКУПЕЦЬ** з моменту підписання цього Договору.

13. ВИРІШЕННЯ СПОРІВ

13.1. Усі 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 судових органів в порядку, встановленому чинним законодавством України.

14. ЗМІНИ УМОВ ДОГОВОРУ ТА ЙОГО РОЗІРВАННЯ

14.1. Виключними умовами для розірвання Договору купівлі-продажу об'єкта приватизації є:

14.1.1. несплата упродовж 60 календарних днів коштів за об'єкт приватизації з дня укладення договору купівлі-продажу відповідно до його умов;

14.1.2. невиконання умов продажу об'єкта і зобов'язань **ПОКУПЦЯ**, визначених цим Договором в установленій цим Договором строк;

14.1.3. подання органу приватизації неправдивих відомостей;

14.1.4. сплата за об'єкт приватизації коштів, отриманих з порушенням вимог законодавства України, яке регулює відносини у сфері запобігання легалізації (відмиванню) доходів, одержаних злочинним шляхом, фінансуванню тероризму та фінансуванню розповсюдження зброї масового знищення;

14.1.5. продаж або інший спосіб відчуження **ПОКУПЦЕМ** приватизованого об'єкта особам, визначеним частиною другою статті 8 Закону України «Про приватизацію державного та комунального майна», упродовж виконання зобов'язань за Договором купівлі-продажу;

14.2. Зміна умов Договору або внесення доповнень до нього можливі тільки за згодою **СТОРИН** у відповідності до чинного законодавства України.

14.3. Усі зміни та доповнення до цього Договору здійснюються тільки у письмовій формі з наступним посвідченням таких змін та доповнень в органах нотаріату.

14.4. На вимогу однієї із **СТОРИН** Договір купівлі-продажу може бути розірвано, у тому числі за рішенням суду, у разі невиконання іншою **СТОРОНОЮ** зобов'язань, передбачених цим Договором, у визначені строки або визнано недійсним за рішенням суду.

15. ВИТРАТИ

15.1. Усі витрати, пов'язані з укладанням цього Договору, його нотаріальним посвідченням, реєстрацією та виконанням, бере на себе **ПОКУПЕЦЬ**.

16. ДОДАТКОВІ ВИМОГИ

16.1. Цей Договір підлягає нотаріальному посвідченню; право власності підлягає державній реєстрації в порядку встановленому чинним законодавством.

16.2. **Покупцю** роз'яснено п.9 ст.1 Закону України «Про збір на обов'язкове державне пенсійне страхування». Збір на обов'язкове державне пенсійне страхування, оплата якого передбачена Законом України «Про збір на обов'язкове державне пенсійне страхування» в сумі 17 050 (сімнадцять тисяч п'ятдесят) гривень 00 копійок **ПОКУПЦЕМ** сплачений.

16.3. Зміст ст.ст. 203, 214, 215, 377, 651, 655, 659, 662, 664, 665, 692 Цивільного кодексу України та зміст ст.ст.90,91 ст. 125, 126 Земельного кодексу України, п.9 ст. 120 Земельного кодексу України, щодо



обов'язку Набувача нерухомого майна протягом 30 днів з дня державної реєстрації права власності на такий об'єкт звернутися до відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування з клопотанням про передачу йому у власність або користування земельної ділянки, на якій розміщений такий об'єкт, що належить йому на праві власності, у порядку, передбаченому статтями 118, 123 або 128 цього Кодексу, ст. 4, 5 ЗУ «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», постанови Правління НБУ від 29 грудня 2017 року за №148 «Про затвердження Положення про ведення касових операцій у національній валюті в Україні» Сторонам відомий та роз'яснений.

16.4. Сторонам роз'яснено положення ст.27 Закону України «Про нотаріат», згідно якої нотаріус не несе відповідальності у разі, якщо Сторони подали неправдиву інформацію щодо будь-якого питання, пов'язаного з вчиненням нотаріальної дії, недійсній та/або підроблені документи, не заявили про відсутність чи наявність осіб, прав чи інтересів яких може стосуватись дана нотаріальна дія.

16.5. Договір складений та посвідчений у трьох примірниках, що мають однакову юридичну силу, з яких один залишається у справах приватного нотаріуса, а інші видаються Сторонам.

Повні юридичні адреси Сторін:

ПРОДАВЕЦЬ:

ПОКУПЕЦЬ:

ЧЕРНЯХІВСЬКА СЕЛИЩНА РАДА,
код платника податків згідно з Єдиним
державним реєстром підприємств та організацій
України 04344156,
місцезнаходження: Житомирська область,
Житомирський район, майдан Рад, будинок 1

ТОВ «БАС-МАРКЕТ»
місцезнаходження: Житомирська область, місто
Житомир, вул. Покровська, будинок № 52
код ЄДРПОУ 38719932



Наталія РЕВЧУК



Віталій БАСАЛАЙ

Договір складено у м. Житомир, Україна, чотирнадцятого вересня дві тисячі двадцять другого року.
Договір посвідчено мною, **Демецькою С.Л.**, приватним нотаріусом Житомирського районного нотаріального округу.

Договір підписано у моїй присутності.

Особи громадян, які підписали договір встановлено, їх дієздатність, а також правоздатність та дієздатність Черняхівської селищної ради Житомирської області, Товариства з обмеженою відповідальністю «БАС-МАРКЕТ», повноваження їх представника, а також належність Черняхівській селищній раді Житомирської області відчужуваних приміщень перевірено.

Цей договір підлягає державній реєстрації.

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

Зареєстровано в реєстрі за №4132

Приватний нотаріус:

