**ДОГОВІР КУПІВЛІ – ПРОДАЖУ**

**об’єкта незавершеного будівництва**

*Місто Біла Церква, Київської області, Україна, ………………………. дві тисячі вісімнадцятого року.*

Ми, що нижче підписалися, **гр. Ходаківський Павло Михайлович**, 25 травня 1967 року народження, реєстраційний номер облікової картки платника податків за даними Державного реєстру фізичних осіб-платників податків 2461604334, який зареєстрований за адресою: м. Київ, вул. Барбюса, буд.32, кв.10, **гр. Сокирко Наталія Григорівна,** 01 грудня 1965 року народження, реєстраційний номер облікової картки платника податків за даними Державного реєстру фізичних осіб-платників податків 2407614089, яка зареєстрована за адресою: м. Київ, вул. Чорногірська, буд.14, кв.21 - іменовані надалі **«Продавці»** і **Територіальна громада міста Біла Церква в особі Білоцерківської міської ради** **через виконавчий комітет Білоцерківської міської ради,** що знаходиться за адресою: Київська область, м. Біла Церква, вул. Ярослава Мудрого, 15, код платника податків згідно з Єдиним державним реєстром підприємств та організацій України 26376300, в особі міського голови **Дикого Геннадія Анатолійовича**, реєстраційний номер облікової картки платника податків за даними Державного реєстру фізичних осіб-платників податків 2529205170, зареєстрований за адресою: Київська область, м. Біла Церква, вул. Лєрмонтова, буд.8, кв.9, на підставі ст.42 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», Постанов Білоцерківської міської виборчої комісії Київської області 16 листопада 2015 року за №157 та 23 листопада 2015 року за №160, іменований надалі «**Покупець**», що іменуються в тексті цього Договору Сторони, а кожен окремо Сторона, керуючись взаємною згодою та діючим законодавством України, відповідно до рішення Білоцерківської міської ради від \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ «Про придбання у комунальну власність територіальної громади м. Біла Церква об’єкта нерухомого майна», уклали цей Договір про таке:

**1. Предмет договору**

1.1. За цим договором «**Продавці**» зобов’язуються передати **(продати): 1/2 частку Ходаківський П.М., 1/2 частку - Сокирко Н.Г.,** а **«Покупець»** зобов’язується прийняти **(купити) об’єкт нерухомого майна – незавершене будівництво нежитлової будівлі літ. «А-5» 76% готовності, загальною площею 4728,5 кв.м.**, який розташований за адресою: **Київська область, місто Біла Церква, вулиця Театральна, будинок 5 (п’ять)** (надалі по тексту – Об’єкт незавершеного будівництва) та сплатити за нього обумовлену грошову суму.

Цим самим «**Покупець»** набуває права та обов'язки забудовника.

1.2. Вказаний Об’єкт незавершеного будівництва належить **«Продавцям» по 1/2 частці кожному** на підставі Договору купівлі-продажу, посвідченого Корсак А.Ю., приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу 04 липня 2018 року і зареєстровано в реєстрі за №1487; право власності на нерухоме майно зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, що підтверджується Витягами з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно від 04 липня 2018 року, індексні номера витягів: 129714303, 129714605, реєстраційний номер об’єкта нерухомого майна: 1590538532000, номери записів про право власності: 26892448, 26892419.

1.3. Земельна ділянка, на якій розташований Об’єкт незавершеного будівництва, перебуває у комунальній власності, цільове призначення – **для будівництва та обслуговування будівель торгівлі,** площею **0,1324 га**, кадастровий номер: **3210300000:04:008:0066,** що підтверджується Витягом з Державного земельного кадастру про земельну ділянку, виданого \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ від \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ за №НВ-\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

З дня переходу права власності на Об’єкт незавершеного будівництва від **«Продавців»** до **«Покупця»** переходить право користування відповідною земельною ділянкою.

**2. Ціна договору та умови оплати**

2.1. Продаж Об’єкта незавершеного будівництва, вказаного у підпункті 1.1. цього Договору, за домовленістю Сторін здійснюється за 23 955 763,00 грн. (двадцять три мільйони дев’ятсот п’ятдесят п’ять тисяч сімсот шістдесят три гривні 00 копійок), в т.ч. ПДВ 3 992 627,17 грн. (три мільйони дев’ятсот дев’яносто дві тисячі шістсот двадцять сім гривень 17 копійок).

Зазначену в цьому Договорі ціну продажу ми, **«Продавці»** та **«Покупець»**, вважаємо вигідною для себе, її розмір не пов’язаний зі збігом якихось важких обставин і повністю нас задовольняє та засвідчуємо, що обізнані стосовно рівня ринкових цін на аналогічні об’єкти незавершеного будівництва.

2

2.2. Сума, зазначена в п. 2.1. цього Договору сплачується **«Покупцем»** з моменту підписання цього Договору, у грошовій формі, в безготівковому порядку, шляхом перерахування всієї суми **протягом 5-ти робочих днів тільки після передачі проектно-кошторисної та виконавчої документації на Об’єкт незавершеного будівництва в повному обсязі, що підтверджується актом прийому передачі документації,** з рахунку **виконавчого комітету Білоцерківської міської ради:** р/р \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_; код ЄДРПОУ: 04055009; МФО банку: 821018; ГУ ДКСУ у Київській області; через Білоцерківське управління державного казначейської служби України у Київській області на рахунок:

**- «Продавця 1»** (Ходаківського П.М. – 1/2 частину суми): р/р:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_; код ЄДРПОУ: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_; МФО банку: \_\_\_\_\_\_\_\_\_; банк отримувача:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_; призначення платежу: за купівлю Об’єкта незавершеного будівництва;

**- «Продавця 2»** (Сокирко Н.Г. – 1/2 частину суми): р/р:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_; код ЄДРПОУ: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_; МФО банку: \_\_\_\_\_\_\_\_\_; банк отримувача:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_; призначення платежу: за купівлю Об’єкта незавершеного будівництва.

2.3. Факт повного розрахунку за проданий Об’єкт незавершеного будівництва повинен бути підтверджений відповідним платіжним документом. Сторони дійшли згоди провести державну реєстрацію права власності на об’єкт незавершеного будівництва за **«Покупцем»** в день нотаріального посвідчення цього Договору.

2.4. У разі порушення терміну оплати за Об’єкт незавершеного будівництва, передбаченого розділом 2 даного Договору, **«Покупець»** сплачує **«Продавцям»** пеню згідно чинного законодавства України.

2.5. Відповідно до звіту про незалежну оцінку нежитлової будівлі, виданого суб’єктом оціночної діяльності товариством з обмеженою відповідальністю «Укрекспертиза-Центр» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_року (документ №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), ринкова вартість Об’єкта незавершеного будівництва, що є предметом цього Договору, становить 23 955 763,00 (двадцять три мільйони дев’ятсот п’ятдесят п’ять тисяч сімсот шістдесят три гривні 00 копійок).

**3. Гарантії**

3.1. **«Продавці»** свідчать, що згаданий Об’єкт незавершеного будівництва до цього часу нікому не проданий, не подарований, не заставлений, не є предметом судового спору, як внесок до статутного фонду юридичних осіб не внесений, будь-які інші обтяження стосовно цього Об’єкта незавершеного будівництва відсутні, прав щодо нього у третіх осіб як в межах, так і за межами України, немає.

3.2. Згідно витягу з Державного реєстру обтяжень рухомого майна про податкові застави, виданого \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в податковій заставі майно **«Продавців»** та кошти **«Покупця»** не перебувають.

3.3. Згідно інформаційних довідок 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 та суб’єкта, сформованих \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, під забороною відчуження (арештом) Об’єкт незавершеного будівництва не перебуває, обтяження іпотекою відсутнє.

3.4. Відомості про обмеження у використанні земельної ділянки, встановлені Порядком ведення Державного земельного кадастру, затвердженого Постановою Кабінету міністрів України від 17 жовтня 2012 року за №1051, не зареєстровані, що підтверджується витягом з Державного земельного кадастру про земельну ділянку, виданого \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ від \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ за №НВ-\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

3.5. Цей договорів укладається за згодою подружжя **«Продавця»** Ходаківського Павла Михайловича, **Ходаківської Світлани Анатоліївни,** що підтверджується її заявою, справжність підпису на якій засвідчено Другою Білоцерківською міською державною нотаріальною конторою Київської області \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ року за реєстровим №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. Даний факт нотаріусом доведено до відома **«Покупця»**.

3.6. Цей договорів укладається за згодою подружжя **«Продавця»** Сокирко Наталії Григорівни, **Сокирко Олега** що підтверджується її заявою, справжність підпису на якій засвідчено

3

Другою Білоцерківською міською державною нотаріальною конторою Київської області \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ року за реєстровим №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. Даний факт нотаріусом доведено до відома **«Покупця»**.

3.7. Сторони стверджують що:

- однаково розуміють значення і умови цього Договору та його правові наслідки;

- це договір не носить характеру мнимого та удаваного правочину;

- правочин спрямований на реальне настання правових наслідків, що обумовлені ним;

- їх волевиявлення є вільним і відповідає їх внутрішні волі;

- ціна продажу, зазначена в п.2.1 цього Договору, відповідає їх дійсним намірам;

- не обмежені в праві укладати правочини, не визнанні у встановленому порядку недієздатними повністю або частково, не страждають на захворювання, що перешкоджають усвідомленню ними суті цього Договору.

3.8 Сторони заявляють, що у тексті цього Договору зафіксовано усі істотні умови, що стосуються купівлі-продажу Об’єкта незавершеного будівництва. Будь-які попередні домовленості, що мали місце до укладання цього Договору і не відображені в його тексті не мають правового значення.

**4. Передача майна**

4.1. Сторони усвідомлюють, що передачею документів на Об’єкт незавершеного будівництва підтверджується передачу майна разом з проектно-кошторисною та виконавчою документацією на будівництво.

4.2. Право власності на Об’єкт незавершеного будівництва у **«Покупця**», згідно з ч. 4 ст. 334 Цивільного кодексу України виникає з дня державної реєстрації цього права відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

**5. Права, обов’язки та відповідальність Сторін**

5.1. У разі невиконання або неналежного виконання своїх зобов’язань за цим Договором Сторони несуть відповідальність, передбачену чинним законодавством.

5.2. Кожна Сторона зобов’язується виконувати обов’язки, покладені на неї цим Договором, та сприяти другій Стороні у виконанні її обов’язків по цьому Договору.

5.3. **«Продавці»** зобов’язані:

5.3.1. передати Об’єкт незавершеного будівництва **«Покупцю»** в день укладення цього Договору у стані, придатному для його експлуатації, відповідно санітарним, технічним вимогам та умовам цього Договору;

5.3.2. повідомити про всі відомі недоліки Об’єкта незавершеного будівництва**;**

5.3.3. сплатити обов’язкові платежі, передбачені чинним законодавством України, щодо відчужуваного Об’єкта незавершеного будівництва, та надати **«Покупцю»** відповідні підтверджуючі документи;

5.3.4. передати **«Покупцю»** всі документи, пов’язані із Об’єктом незавершеного будівництва, в тому числі:

- Дозвіл на виконання будівельних робіт від 06 листопада 2007 року №78/07;

- Архітектурно-планувальне завдання на розробку проекту будівництва адміністративно-торговельного комплексу від 15 березня 2007 року №38 (коригування АПЗ від 09.12.2002 р. №191);

- проект адміністративно-торгівельний комплекс (пояснювальна записка, вихідні дані, креслення);

- Проект виконаних робіт. Будівництво адміністративно-торгівельного комплексу по вул. Театральній в районі житлових будинків №3 і №7 в м. Біла Церква. Будівельно-монтажні роботи вище 0.00. Робота гусеничного крану тощо);

- папка «Армування, перекриття, АБ (креслення конструкцій)»;

- справа «Поновлення робіт 2012 рік адміністративно-торгівельний комплекс по вул. Театральній в районі житлових будинків №3 та №7 м. Біла Церква Київської області»;

- папка «Робочі креслення поверхів (бетонування) Театральна»;

- Комерційні пропозиції по вантажному ліфту. Адміністративно-торговельний комплекс по вул. Театральний в м. Біла Церква, в районі житлових будинків №3 і №7 Київської області;

- Документація по землеустрою, ТУ на об’єкт;

- справа №5 «Рішення; дозволи; акт винесення габаритів; накази на відповідальних осіб; благоустрій; генплан; дозвіл на земельні роботи; експертиза ГУ МНС; СЕС; екологія; висновок

4

експертизи. РП дахова котельня; висновок Держкомзему; експертиза Проект; висновок комплексної державної експертизи»;

- папка «Журнали робіт: загальний; авторського і оперативного контролю; обліку засобів захисту; електроінструментів; крановий».

5.3.5. передати **«Покупцю»** комплект ключів від вхідних дверей, а також внутрішніх приміщень в момент передання Об’єкта незавершеного будівництва.

5.4. Права **«Продавців»**:

- вимагати прийняття Об’єкта незавершеного будівництва **«Покупцем»** у стані, що відповідає умовам цього Договору;

- вимагати сплати встановленої ціни за Об’єкт незавершеного будівництва відповідно до умов цього Договору;

- у разі невиконання **«Покупцем»** зобов’язань **«Продавці»** мають право достроково розірвати цей Договір, письмово повідомивши про це **«Покупця»** у строк не пізніше, як за тридцять днів.

5.5. **«Покупець»** зобов’язаний:

- прийняти Об’єкт незавершеного будівництва у стані, що відповідає умовам цього Договору;

- сплатити встановлену ціну за Об’єкт незавершеного будівництва відповідно до умов цього Договору.

5.6. Права **«Покупця»**:

- вимагати від **«Продавців»** передачі Об’єкта незавершеного будівництва у стані, що відповідає умовам цього Договору;

- достроково розірвати цей Договір у разі невиконання **«Продавцями»** зобов’язань, письмово повідомивши про це їх не пізніше, як за тридцять днів;

- вимагати від **«Продавців»** виконання інших обов’язків за цим Договором.

5.7. Всі спори, котрі можуть виникнути з даного договору, вирішуються шляхом переговорів між Сторонами, а при недосягненні згоди при вирішенні спорів шляхом переговорів - в судовому порядку.

**6.Інші умови**

6.1. Вимоги законодавства щодо змісту й правових наслідків Договору що укладається Сторонами їм роз’яснено нотаріусом.

6.2. Цей Договір набирає чинності після підписання його сторонами, нотаріального посвідчення та державної реєстрації.

6.3. Нотаріусом роз’яснено зміст ст.182 Цивільного кодексу України, відповідно до якої право власності на інші речові права на нерухомі речі, обмеження цих прав, їх виникнення, перехід і припинення підлягають державній реєстрації Державна реєстрація прав на нерухомість і правочинів щодо нерухомості є публічною, здійснюється відповідним органом, який зобов’язується надати інформацію про реєстрацію та зареєстровані права в порядку, встановленому законом. Відмова у державній реєстрації права на нерухомість, ухилення від реєстрації відмова від надання інформації про реєстрацію можуть бути оскаржені до суду. Порядок проведення державної реєстрації прав на нерухомість та підстави відмови в ній встановлюються законом.

6.4. Про зміст прав та обов’язків за цим Договором, про правові наслідки укладеного нами правочину, в тому числі ст.ст. 203, 210, 212, 215-236, 530 Цивільного кодексу України, про недійсність правочину та правові наслідки недодержання Сторонами вимог Закону, ст. 319 Цивільного кодексу України про здійснення прав власності, ст. 626 щодо поняття Договору, ст. 640 Цивільного кодексу України щодо моменту укладання Договору, ст.ст. 655-668, 673, 678-381 Цивільного кодексу України про загальні положення про договір купівлі-продажу, відповідальність сторін, нам, **«Продавцям»** та **«Покупцю**», нотаріусом роз’яснено.

Правові наслідки, пов’язані із умисним заниженням дійсної суми договору, зміст ст. 192 Кримінального кодексу України, ст. 212 Кримінального кодексу України, ст.ст. 60, 61, 65 Сімейного кодексу України, ст. 9 Закону України «Про виконавче провадження», ст. 4 Закону України «Про санкції», ст. 12 Закону України «Про основи соціального захисту бездомних громадян і безпритульних дітей» і Постанови Правління Національного банку України від 29 грудня 2017 року під №148 «Про встановлення граничної суми розрахунків готівкою» Сторонам нотаріусом роз’яснено.

Зміст Положення про ведення касових операцій у національній валюті в Україні, затвердженою постановою Кабінету Міністрів України від 29 грудня 2017 року №148, Сторонам роз’яснено.

5

6.5. Усі зміни та доповнення до цього договору, що зроблені за узгодженням Сторін, повинні бути нотаріально посвідчені і оформлюються додатковою угодою. Сторонам нотаріусом роз’яснено п 6.12 Правил ведення нотаріального діловодства, затверджених наказом Міністерства юстиції України 22 грудня 2010 року №3253/5, затверджених в Міністерстві юстиції України 23 грудня 2010 року за №1318/18613.

6.6. Всі витрати пов’язані з нотаріальним посвідченням цього Договору сплачує Покупець**.**

Згідно ст. 172 Податкового кодексу України **«Продавцем» гр. Ходаківським П.М.** сплачено податок на дохід фізичної особи, отриманий платником податку від продажу 1/2 частки об'єкта незавершеного будівництва, який перебуває у його власності менше трьох років, у розмірі 5% від вартості відчужуваної 1/2 частки Об’єкта незавершеного будівництва і складає 598 894,07 грн. (п’ятсот дев’яносто вісім тисяч вісімсот дев’яносто чотири гривні 07 копійок) згідно квитанції банку від \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Згідно ст. 172 Податкового кодексу України **«Продавцем» гр. Сокирко Н.Г.** сплачено податок на дохід фізичної особи, отриманий платником податку від продажу 1/2 частки об'єкта незавершеного будівництва, який перебуває у його власності менше трьох років, у розмірі 5% від вартості відчужуваної 1/2 частки Об’єкта незавершеного будівництва і складає 598 894,07 грн. (п’ятсот дев’яносто вісім тисяч вісімсот дев’яносто чотири гривні 07 копійок) згідно квитанції банку від \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Згідно п. 15**-1**  Порядку сплати збору на обов'язкове державне пенсійне страхування з окремих видів господарських операцій, затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України від 03 листопада 1998 року №1740, пенсійний збір за придбання об'єкта нерухомого майна **«Покупцем»** не сплачується.

6.7. Цей Договір прочитаний нами, Сторонами, до його підписання. Ми, Сторони, підтверджуємо відсутність у нас заперечень щодо кожної з умов цього Договору, а також те, що кожна із Сторін розуміє значення, умови Договору та його правові наслідки, про що свідчать наші особисті підписи на цьому Договорі.

6.8. Цей договір складено у двох примірниках, один з яких призначається для зберігання у справах Другої Білоцерківської міської державної нотаріальної контори, інший видається **«Покупцям»** та нотаріально засвідчена копія – **«Продавцям»**.

**ПІДПИСИ: «Продавець» 1. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)**

**«Продавець» 2. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)**

**«Покупець» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)**

*Місто Біла Церква, Київська область, Україна, …………………………. дві тисячі вісімнадцятого року.*

*Цей договір посвідчено мною, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.*

*Договір підписаний у моїй присутності.*

*Особи громадян, які підписали договір, встановлено, їх дієздатність, а також правоздатність, дієздатність ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ГРОМАДИ МІСТА БІЛА ЦЕРКВА в особі БІЛОЦЕРКІВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ через ВИКОНАВЧИЙ КОМІТЕТ БІЛОЦЕРКІВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ та повноваження її представника і належність гр.* ***Ходаківському Павлу Михайловичу****, гр.* ***Сокирко Наталії Григорівни*** *відчужуваного Об’єкта незавершеного будівництва перевірено.*

*Відповідно до ст. 182 Цивільного кодексу України право власності на об'єкт незавершеного будівництва підлягає державній реєстрації у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.*

*Зареєстровано в реєстрі за* ***№\_\_\_\_\_\_\_***

Стягнуто державного мита - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

ДЕРЖАВНИЙ НОТАРІУС