



**ДОГОВІР КУПІВЛІ-ПРОДАЖУ
ЖИТЛОВОГО БУДИНКУ ТА ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ,
НА ЯКІЙ ВІН РОЗТАШОВАНИЙ**

Місто Березівка, Березівський район, Одеська область, Україна
дванадцятого грудня дві тисячі двадцять третього року.

Ми, з однієї сторони, **Кравченко Наталія Василівна**, 10 вересня 1978 року народження, реєстраційний номер облікової картки платника податків 2874210145, місцепроживання зареєстроване за адресою: Миколаївська область, Вознесенський район, місто Вознесенськ, вулиця Київська (колишня Жовтневої революції), будинок 91, надалі **Продавець**, та з другої сторони, **Розквітівська сільська рада Березівського району Одеської області**, запис про державну реєстрацію у Єдиному державному реєстрі юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань № 15291020000000922 від 30 листопада 2015 року, код ЄДРПОУ 40146613, місцезнаходження: 67324, Одеська область, Березівський район, село Розквіт, вулиця Миру, будинок 1, в особі сільського голови Павлишинця Олександра Васильовича, 08 березня 1964 року народження, який діє на підставі Регламенту Розквітівської сільської ради Березівського району Одеської області, затвердженого рішенням VI позачергової сесії VIII скликання Розквітівської сільської ради Березівського району Одеської області № 158-6/VIII від 20 квітня 2021 року, надалі **Покупець**, разом – сторони, діючи добровільно і розуміючи значення своїх дій, попередньо ознайомлені нотаріусом з вимогами чинного законодавства, що регулюють укладений нами правочин (зокрема щодо недійсності правочину), володіючи українською мовою, уклали цей договір про таке:

1. Предмет договору

1.1. За цим договором **Кравченко Наталія Василівна**, Продавець, передає у власність, а **Розквітівська сільська рада Березівського району Одеської області**, Покупець, приймає у власність нерухоме майно – житловий будинок та земельну ділянку, на якій він розташований, яка має кадастровий номер: **5121283600:02:001:0165**, місцезнаходження: Одеська область, Березівський район, село Розквіт, вулиця Гагаріна, 33 (тридцять три), та сплачує за них обумовлену цим договором грошову суму.

1.1.1. Опис житлового будинку: житловий будинок, загальною площею 101,7 кв.м. у тому числі житловою площею 60,0 кв.м., зазначений у схематичному плані літерою «А», та господарські будівлі та споруди, позначені у схематичному плані літерами: «а» - веранда, «Б» - сарай, «В» - підня кухня, «в» - веранда, «Г» - гараж, «Д» - убиральня, «Е» - погріб, №1 – ворота, №2 - огорожа.

1.1.2. Опис земельної ділянки:

- площа земельної ділянки – 0,1850 га (нуль цілих сто вісімдесят п'ять тисячних гектара);
- вид цільового призначення земельної ділянки: для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка);
- категорія земель: землі житлової та громадської забудови.

1.2. Відчужуваний житловий будинок належить Продавцю на підставі Свідства про право на спадщину за заповітом, серія та номер: НСТ 671631, виданого Мухаїр В.Т., приватним нотаріусом Березівського районного нотаріального округу Одеської області, 05 квітня 2023 року за реєстровим № 263. Право власності на відчужуваний житловий будинок зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно Мухаїр В.Т., приватним нотаріусом Березівського районного нотаріального округу Одеської області, 05 квітня 2023 року, номер відомостей про речове



право: 49828095, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 1416463851212.

1.3. Відчужувана земельна ділянка належить Продавцю на підставі Свідчення про право на спадщину за заповітом, серія та номер: НСТ 671632, виданого Мухаїр В.Т., приватним нотаріусом Березівського районного нотаріального округу Одеської області, 05 квітня 2023 року за реєстровим № 264. Право власності на відчужувану земельну ділянку зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно Мухаїр В.Т., приватним нотаріусом Березівського районного нотаріального округу Одеської області, 05 квітня 2023 року, номер відомостей про речове право: 49828215, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 1416497851212.

2. Порядок розрахунків

2.1. Продаж житлового будинку та земельної ділянки, на якій він розташований, вчиняється за **388 434,00 грн. (триста вісімдесят вісім тисяч чотириста тридцять чотири гривні 00 копійок)**, з яких ціна продажу житлового будинку – **361 632,00 грн. (триста шістдесят одна тисяча шістсот тридцять дві гривні 00 копійок)**, ціна продажу земельної ділянки – **26 802,00 грн. (двадцять шість тисяч вісімсот дві гривні 00 копійок)**, які Покупець зобов'язується сплатити Продавцю вищевказану ціну за житловий будинок та земельну ділянку, на якій він розташований, шляхом перерахування вказаних грошових коштів на картковий рахунок Продавця №UA953052990262036400953243208, відкритого в АТ КБ «ПРИВАТБАНК», код отримувача: 2874210145, отримувач: Кравченко Наталія Василівна, протягом чотирнадцяти банківських днів, із застосуванням норм постанови Правління НБУ від 29 грудня 2017 року № 148 «Про затвердження Положення про ведення касових операцій у національній валюті в Україні».

На час підписання цього Договору Сторони не мають одна до одної жодних претензій щодо проведення розрахунків, факт повного розрахунку та відсутність матеріальних претензій буде підтверджуватись Договором про повний розрахунок, який нотаріально посвідчується.

2.2. Згідно з даними, що містяться у Звіті (стисла форма) про оцінку майна №231121-1 від 21 листопада 2023 року, складеного суб'єктом оціночної діяльності ФОП Лосевою О.М., унікальний реєстраційний номер звіту про оцінку в Єдиній базі даних звітів про оцінку: 11-20231121-0006952370, пароль пошуку: IOEMCHU0746570, ринкова вартість житлового будинку складає: **361 632,00 грн. (триста шістдесят одна тисяча шістсот тридцять дві гривні 00 копійок)**, ринкова вартість земельної ділянки складає: **26802,00 грн. (двадцять шість тисяч вісімсот дві гривні 00 копійок)**.

3. Гарантії, права та обов'язки сторін

3.1. Продавець свідчить, що:

- він не має обмежень щодо права розпорядження житловим будинком та земельною ділянкою, на якій він розташований;
- незастережених недоліків, які значно знижують цінність або можливість використання за цільовим призначенням зазначених в цьому договорі житлового будинку та земельної ділянки немає;
- від Покупця не приховано обставин, які мають істотне значення для цього договору;
- до укладення цього договору ні житловий будинок, ні земельна ділянка, ні будь-яка їх частина не продані, не подаровані, іншим способом не відчужені;
- ні житловий будинок, ні земельна ділянка, під заборорою (арештом), а також в заставі (в тому числі в податковій) не перебувають, як внесок до статутного капіталу юридичних осіб не передані;
- самовільних прибудов, перебудов та переобладнань у житловому будинку немає;
- внаслідок продажу вищевказаного нерухомого майна не буде порушено прав та законних інтересів будь-яких осіб;
- нерухоме майно не передане в іпотеку, в оренду чи безоплатне користування;



- права третіх осіб (права наймача, право застави, право довічного утримання тощо) щодо зазначеного нерухомого майна відсутні, питання права власності на нього не є предметом судового розгляду, будь-які спори відносно зазначеного нерухомого майна відсутні;

- обмеження щодо використання земельної ділянки за цільовим призначенням та сервітути, як постійні, так і строкові відсутні;

- договір не укладається під впливом тяжкої для Продавця обставини.

3.1.2. Нотаріусом перевірено відсутність податкової застави, заборони відчуження, арешту майна шляхом безпосереднього доступу до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, що підтверджується інформацією з Державного реєстру іпотек, Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна, одержаних Березовською О.Г., приватним нотаріусом Березівського районного нотаріального округу Одеської області 12 грудня 2023 року за №№358086919, 358087824.

3.1.3. Згідно Витягу з Державного земельного кадастру про земельну ділянку № НВ-9933675492023, створеного за допомогою програмного забезпечення Державного земельного кадастру 12.12.2023 року, 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.

3.2. Продавець зобов'язується:

- передати за даним договором нерухоме майно, вільне від будь-яких майнових прав і претензій третіх осіб, у стані, що відповідає його використанню за цільовим призначенням, рівному з існуючим на день огляду його Покупцем, разом з повним комплектом документації. Обов'язок Продавця передати нерухоме майно Покупцю вважається виконаним у момент вручення Покупцю ключів від житлового будинку;

- попередити Покупця про всі відомі йому недоліки нерухомого майна, про всі права третіх осіб на житловий будинок та земельну ділянку, що продаються (права наймача, право іпотекодержателя, право довічного користування тощо);

- сплатити усі платежі (податки, збори тощо), що підлягають сплаті власником нерухомого майна, та передати Покупцю відповідні підтверджуючі документи в день його передачі.

3.3. Продавець має право:

- вимагати прийняття Покупцем нерухомого майна у стані, що відповідає вимогам для використання його за цільовим призначенням та сплати обумовленої грошової суми;

- вимагати від Покупця виконання обов'язків, передбачених цим договором та чинним законодавством України.

3.4. Покупець зобов'язується:

- прийняти нерухоме майно у стані, що відповідає умовам цього договору та сплатити обумовлену грошову суму;

- виконувати обов'язки власника земельної ділянки відповідно до чинного законодавства України;

- дотримуватися вимог законодавства про охорону довкілля;

- не порушувати прав власників суміжних земельних ділянок та землекористувачів;

- дотримуватися правил добросусідства і використовувати нерухоме майно відповідно до цільового призначення;

- своєчасно сплачувати земельний податок;

- виконувати інші обов'язки власників земельних ділянок, встановлених законодавством України.

3.5. Покупець має право:

- вимагати від Продавця передачі нерухомого майна у стані, що відповідає його використанню за цільовим призначенням, та на умовах, визначених цим договором;



- вимагати від Продавця виконання обов'язків, передбачених цим договором та чинним законодавством України;

- на відшкодування збитків у випадках, передбачених законом.

3.6. Продавець стверджує, що технічні характеристики і відомості, які викладені у технічному паспорті є чинними, будь-які самочинні переобладнання, перепланування, перебудови, реконструкції відчужуваного житлового будинку відсутні.

3.7. Відчужуване нерухоме майно візуально оглянуто Покупцем до підписання цього договору. Недоліків, які значно знижують цінність та перешкоджають його використанню за цільовим призначенням, переобладнань, перепланувань, добудов, перебудов, реконструкції житлового будинку на момент огляду виявлено не було, будь-яких претензій щодо якісних характеристик земельної ділянки та житлового будинку до Продавця Покупець не має та приймає нерухоме майно у стані, придатному для використання його за цільовим призначенням.

3.8. Відповідно довідки, виданої Розквітівською сільською радою Березівського району Одеської області 12 грудня 2023 року №930/02-23, за вищезазначеною адресою відсутні зареєстровані особи.

3.9. Відчужувані житловий будинок та земельна ділянка, на якій він розташований, є особистою приватною власністю Продавця, оскільки були набуті нею шляхом оформлення спадкових прав.

3.10. Сторони свідчать, що у тексті цього договору зафіксовано усі істотні умови, що стосуються купівлі-продажу житлового будинку та земельної ділянки.

3.11. Сторони підтверджують, що:

- вони не визнані недієздатними чи обмежено дієздатними;

- укладення договору відповідає їх інтересам;

- волевиявлення є вільним, усвідомленим і відповідає їх внутрішній волі;

- умови договору зрозумілі і відповідають реальній домовленості сторін;

- договір не приховує іншого правочину і спрямований на реальне настання наслідків, які обумовлені у ньому;

- відсутні обставини, які примусили укласти договір на невігідних умовах;

- отримали від нотаріуса всі роз'яснення стосовно цього договору і жодних зауважень, доповнень до цього договору не мають;

- Продавцем передано Покупцю ключі від житлового будинку.

4. Право власності

4.1. Право власності на житловий будинок виникає у Покупця з дня державної реєстрації прав в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно згідно з ч. 4 ст. 334 Цивільного кодексу України.

4.2. Право власності на земельну ділянку виникає у Покупця з моменту державної реєстрації цього права у встановленому законом порядку згідно зі ст. 125 Земельного кодексу України.

5. Інші умови

5.1. Недійсність окремих положень цього Договору не має наслідком недійсності інших його положень і Договору в цілому, якщо можна припустити, що Договір був би вчинений і без включення до нього недійсного положення. У разі, якщо будь-яке положення цього Договору стає недійсним із будь-яких причин, це не впливає на дійсність будь-яких чи всіх інших положень цього Договору. У такому разі, Сторони без зволікань проводять переговори з метою зміни недійсного положення таким чином, щоб після зміни воно було дійсним і максимально відображало наміри Сторін при укладенні цього Договору стосовно відповідного питання.

5.2. Всі витрати за складання та оформлення цього договору несе Продавець.

5.3. Зміст статей 182, 215-217, 225, 229-231, 233-236, 377, 405, 640, 655-657, 659, 661, 662, 680-681, 689 Цивільного кодексу України, статей 35, 81, 90, 91, 98-102, 110, 111, 125, 126, 130-132, 145, 148, п. 15 Розділу X Земельного кодексу України, ст.ст. 57-59, 60-65, 74



Сімейного кодексу України, ст. ст. 190, 212, 358 Кримінального кодексу України, статей 167, 172 Податкового кодексу України, п. 16-1 підрозділу 10 розділу XX Податкового кодексу України щодо порядку сплати військового збору, а також зміст статті 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, нотаріусом роз'яснено.

5.4. Нотаріусом перевірено факт відсутності застосування до Сторін санкцій, передбачених ст. 4 Закону України «Про санкції», рішення про застосування яких прийняте Радою національної безпеки і оборони України та введено в дію указом Президента України.

5.5. Цей договір складено нами, сторонами, та виготовлено нотаріусом за допомогою загальноприйнятих технічних засобів у двох примірниках, що мають однакову юридичну силу, один з яких залишається у справах приватного нотаріуса, а інший, викладений на спеціальних бланках нотаріальних документів, видається Покупцю за договором.

5.6. Ми, що підписуємо цей Договір, стверджуємо, що кожен з нас однаково розуміє значення, умови цього правочину та його правові наслідки, про що свідчать наші особисті підписи на цьому Договорі.

Підписи:



Продавець: *Кравченко Наталія Василівна*

Покупець:

Березовська Олександра Василівна

Місце: Березівка, Березівський район, Одеська область, Україна дванадцятого грудня дві тисячі двадцять третього року.

Цей Договір посвідчено мною, Березовською О.Г., приватним нотаріусом Березівського районного нотаріального округу Одеської області.

Договір підписано сторонами у моїй присутності.

Особи громадян, які підписали договір, встановлено, їх дієздатність, а також правоздатність, дієздатність Розквітівської сільської ради Березівського району Одеської області та повноваження її представника і належність Кравченко Наталії Василівні відчужуваного майна - житлового будинку та земельної ділянки, на якій він розташований, перевірено.

Відповідно до статті 182 Цивільного кодексу України право власності на житловий будинок та земельну ділянку підлягає державній реєстрації у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

Зареєстровано в реєстрі

Приватний нотаріус



О.Г. Березовська



Увага! Бланк містить багатоступеневий захист від підроблення



Handwritten signature