



**ДОГОВІР
КУПІВЛІ - ПРОДАЖУ НЕЖИЛОГО ПРИМІЩЕННЯ**

Місто Київ, Україна, двадцять четвертого вересня дві тисячі двадцять четвертого року.

Ми, що нижче підписалися:

Громадянка України НАУМЕНКО НАТАЛІЯ МИКОЛАЇВНА, 15 липня 1969 року народження, реєстраційний номер облікової картки платника податків **2539810067**, яка зареєстрована за адресою: місто Київ, вулиця Басейна, будинок № 13, квартира № 14, надалі – **«Продавець»**, з однієї сторони, та

Громадянин України НІКОЛАЄНКО АНДРІЙ АНАТОЛІЙОВИЧ, 23 серпня 1974 року народження, реєстраційний номер облікової картки платника податків **2726311879**, який зареєстрований за адресою: місто Кропивницький, пров. Фортечний, буд. 21, кв. 128, надалі – **«Покупець»**, від імені та інтересах якого діє *зр. Гудименко Андрій Володимирович, 25 серпня 1983 року народження*, реєстраційний номер облікової картки платника податків **3055222411**, зареєстрований за адресою: місто Київ, вулиця Закревського, будинок № 97, квартира № 274, який діє на підставі довіреності, посвідченої 07 серпня 2023 року Лілякевич А.А., приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу за реєстровим № 313, з другої сторони, разом іменуються **«Сторони»**,

попередньо ознайомлені нотаріусом з правовими наслідками недодержання вимог закону при вчиненні правочинів та з нормами цивільного законодавства України, що регулюють цей правочин (зокрема, з умовами визнання правочину недійсним), діючи згідно вільного волевиявлення, котре повністю відповідає нашій внутрішній волі, як учасників цього правочину, вільно володіючи українською мовою, уклали цей Договір про наступне:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ

1.1. За цим договором Продавець, передає у власність (продає), а Покупець приймає (купує) **НЕЖИЛЕ ПРИМІЩЕННЯ за номером 11 (одинадцять) в літ. А, що знаходиться в будинку № 21-23/9 (двадцять один тире двадцять три дріб дев'ять) по вулиці Хорива в місті Києві**, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна **726023780000** (надалі – **Нерухомість або Приміщення**).

1.2. Загальна площа приміщення – 136,90 кв.м.

1.3. Нерухомість належить Продавцю на праві приватної власності на підставі Договору дарування нежилого приміщення, посвідченого 16 вересня 2015 року Галущенко Т.А., приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу за реєстровим № 930. Право власності в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно Галущенко Т.А., приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу, за реєстраційним номером об'єкта нерухомого майна **726023780000**, номер запису про право власності **11191983** від 16 вересня 2015 року.

1.4. Продавець гарантує, що Нерухомість, яка є предметом цього Договору на момент його укладення нікому іншому не продана, не подарована, не відчужена іншим способом, в спорі, під арештом та у податковій заставі не перебуває, не є внеском до Статутного капіталу інших юридичних осіб; прав щодо неї у третіх осіб (у т.ч. права наймача (орендаря) та права довічного користування) як в межах, так і за межами України немає.

1.5. 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 щодо суб'єкта, виданих 24 вересня 2024 року приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу Лілякевич А.А., відомості про заборону відчуження даного майна відсутні.



HTM
699376



Відсутність податкової застави перевірено шляхом формування інформаційної довідки з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

1.6. Продавець, свідчить, що незастережних недоліків, які значно знижують цінність Нерухомості немає; від Покупця не приховано обставин, які мають істотне значення для цього Договору.

1.7. Покупець володіє достатньою інформацією про Нерухомість, яка відчужується за цим договором, задоволений її якісним станом, встановленим шляхом огляду Нерухомості до укладення цього договору. Недоліків, які перешкоджають використанню Нерухомості за цільовим призначенням, на момент огляду не виявлено. Претензій до Продавця щодо якісних характеристик Нерухомості Покупець не має.

2. ДОГОВІРНА ЦІНА ТА УМОВИ ОПЛАТИ.

2.1. За домовленістю Сторін продаж вчинено за – **3 950 000 (три мільйони дев'ятсот п'ятдесят тисяч) гривень 00 копійок**, які Покупець перерахує на поточні рахунки Продавця відкриті в АТ «РВС БАНК» до 11 жовтня 2024 року.

Факт повного розрахунку за цим Договором підтверджується Виписками (довідками або Інформацією) з рахунків Продавця про надходження/зарахування зазначеної у п. 2.1. цього Договору суми коштів з рахунку Покупця та/або заявою Продавця про повний розрахунок за цим Договором, підпис на якій засвідчується нотаріально. Вищевказана заява про повний розрахунок буде являтися невід'ємною частиною цього Договору.

2.2. Ціна продажу відповідає дійсним намірам Сторін. Зміст Постанови Національного Банку України від 29.12.2017 року №148 «Про затвердження Положення про ведення касових операцій у національній валюті в Україні» з відповідними змінами та доповненнями, Сторонам нотаріусом роз'яснено.

2.3. Продавець підтверджує що зазначену в цьому Договорі ціну продажу вважає вигідною для неї, її розмір не пов'язаний зі збігом якихось важких для неї обставин і повністю її задовольняє. Продаж Нерухомості за зазначену в цьому Договорі ціну, не вчиняється на вкрай невідповідних умовах для Продавця.

2.4. Ринкова вартість Нерухомості, що є предметом цього договору, згідно Висновку про вартість майна, виконаного ТОВ «АН ДІОН ВЕСТ», станом на 17 вересня 2024 року складає – 3 680 960 (три мільйони шістьсот вісімдесят тисяч дев'ятсот шістьдесят) гривень 00 копійок, пароль пошуку ЗМТДТЖ443603.

3. ПРАВА ТА ОБОВ'ЯЗКИ СТОРІН

3.1. Кожна із сторін зобов'язана виконати обов'язки, покладені на неї цим Договором.

3.2. Сторона, яка порушила зобов'язання відповідно до цього Договору, повинна усунути ці порушення.

3.3. Продавець зобов'язаний:

3.3.1. Передати Нерухомість Покупцю.

3.3.2. Передати Покупцю Нерухомість у стані, що відповідає санітарним та технічним нормам.

3.3.3. Попередити Покупця про права третіх осіб на відчужувану Нерухомість.

3.3.4. Попередити Покупця про всі відомі йому недоліки майна.

3.3.5. Забезпечувати охорону та збереження Нерухомості, а також нести всі ризики щодо неї до підписання цього Договору.

3.3.6. Передати Покупцю технічний паспорт на Нерухомість.

3.4. Продавець має право:

3.4.1. Вимагати прийняття Нерухомості Покупцем у стані, що відповідає умовам цього Договору.

3.5. Покупець зобов'язаний:

3.5.1. Прийняти Нерухомість, яка є предметом цього Договору.

3.6. Покупець має право:



3.6.1. Вимагати від Продавця передачі Нерухомості у стані, що відповідає санітарним та технічним нормам.

3.7. Продавець, стверджує, що Нерухомість, яка є предметом цього договору, є її особистою приватною власністю, що підтверджується заявою, яка зберігається у справах приватного нотаріуса Київського міського нотаріального округу Лілякевич А.А., та ця інформація доведена до відома Покупця.

3.8. Цей договір укладається Покупцем за згодою його дружини – *Ніколаєнко Олени Вікторівни*, справжність підпису на заяві якої засвідчено Лілякевич А.А., приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу, 07.08.2023 року за реєстровим № 316. Продавцю даний факт відомий.

4. ФОРС-МАЖОР.

4.1. У разі виникнення обставин непереборної сили (форс-мажорних обставин), тобто надзвичайних і невідворотних обставин поза сферою контролю сторін, перешкоджаючих виконанню прийнятих на себе зобов'язань за цим Договором, а саме: пожежа, стихійні лиха, військові дії, термін виконання зобов'язань за цим Договором продовжується на строк дії даних обставин.

5. ПОРЯДОК РЕГУЛЮВАННЯ СПОРІВ.

5.1. Всі спори, що виникають з цього Договору або пов'язані із ним, вирішуються шляхом переговорів між Сторонами.

5.2. Якщо відповідний спір неможливо вирішити шляхом переговорів, він вирішується у судовому порядку за встановленою підвідомчістю та підсудністю такого спору відповідно до вимог чинного законодавства України.

5.3. За невиконання або неналежне виконання своїх зобов'язань Сторони несуть відповідальність згідно вимог чинного законодавства України.

6. ГАРАНТІЇ.

6.1. Сторони гарантують, що:

6.1.1. при укладенні цього Договору ними дотримано всі норми чинного законодавства щодо укладання цього Договору та наявні повноваження у Сторін на його підписання;

6.1.2. укладання даного Договору не порушує прав та законних інтересів третіх осіб;

6.1.3. при укладенні цього Договору сторони повністю розуміють його зміст та умови, у тому числі щодо строку набрання чинності окремими його положеннями та умов його розірвання.

7. ІНШІ УМОВИ.

7.1. Вимоги законодавства України щодо змісту та правових наслідків правочину, що укладається сторонами, їм роз'яснено нотаріусом. Сторони підтверджують, що цей Договір не носить характеру мнимої та удаваної угоди.

7.2. Право власності на Нерухомість виникає у Покупця з моменту державної реєстрації цього права відповідно до ст. 182, ч. 4 ст. 334 Цивільного кодексу України.

7.3. Усі правовідносини, що виникають з цього Договору або пов'язані із ним, у тому числі пов'язані із дійсністю, укладенням, виконанням, зміною та припиненням цього Договору, тлумаченням його умов, визначенням наслідків недійсності або порушення Договору, регламентуються цим Договором та відповідними нормами чинного в Україні законодавства.

7.4. Після підписання цього Договору всі попередні переговори за ним, листування, попередні договори, протоколи про наміри та будь-які інші усні або письмові домовленості Сторін з питань, що так чи інакше стосуються цього Договору, втрачають юридичну силу.

7.5. Сторони стверджують, що: у момент укладення цього Договору вони усвідомлювали (і усвідомлюють) значення своїх дій і можуть керувати ними; розуміють правову природу цього правочину, свої права та обов'язки за договором; при укладенні договору відсутній будь-який обман чи інше приховування фактів, які б мали істотне значення та були свідомо приховані ними; договір укладається ними згідно із справжньою їхньою волею, без будь-якого застосування фізичного та психічного тиску; договір укладається на вигідних для Сторін



умовах і не є результатом впливу тяжких для Продавця обставин; правочин вчиняється з наміром створення відповідних правових наслідків; цей правочин не приховує інший правочин.

7.6. Договори про внесення змін (додаткові угоди) та додатки до цього Договору є його невід'ємною частиною і мають юридичну силу у разі, якщо вони нотаріально посвідчені.

7.7. Всі витрати по нотаріальному посвідченню сплачують Сторони порівну.

7.8. Покупцю роз'яснено пункт 9 статті 1 Закону України "Про збір на обов'язкове державне пенсійне страхування". Покупцем сплачено 1% від суми договору у Пенсійний Фонд за придбання вищезазначеної нерухомості до підписання цього договору.

7.9. Податок з доходів фізичних осіб від купівлі - продажу об'єкту нерухомого майна, згідно ст. 172 Податкового кодексу України, платником цього податку сплачений.

7.10. Ми, особи, що підписали цей Договір, стверджуємо, повідомляємо усіх зацікавлених осіб та зобов'язуємося у разі потреби надати додаткову інформацію та офіційні документи підтверджуючі те, що Сторони цього Договору не належать до національних, іноземних публічних діячів та діячів, що виконують політичні функції в міжнародних організаціях, їх близьких осіб або пов'язаних з ними осіб, не є особами, пов'язаними з провадженням терористичної діяльності або щодо яких застосовано міжнародні санкції, всі надані ідентифікаційні дані та документи, що їх містять, є чинними та правдивими, всю надану інформацію можливо перевірити, фінансова операція здійснюється не нижче ринкової ціни, фінансовий стан учасників відповідає фінансовій операції та/або суті діяльності, майно, то бере участь, у фінансовій операції, не одержане злочинним шляхом, не пов'язане з легалізацією (відмиванням) доходів, одержаних злочинним шляхом, та не направлене на фінансування тероризму, а сама фінансова операція не є такою, що пов'язана, стосується або призначена для фінансування терористичної діяльності, фінансування розповсюдження зброї масового знищення, терористичних актів чи терористичних організацій та організацій або осіб, до яких застосовані міжнародні санкції.

7.11. Зміст: ст. 182, 215-236, 239, 244, 245, 248-250, 657-662, 680 Цивільного кодексу України; ст. 57-74, 176 Сімейного кодексу України; зміст ст. ст. 163, 167, 172 та пункту 161 підрозділу 10 розділу XX "Перехідні положення" Податкового кодексу України; зміст вимог Закону України «Про запобігання та протидію легалізації (відмивання) доходів, одержаних злочинним шляхом, або фінансування тероризму»; вимоги Постанови Правління НБУ №148 від 29.12.2017 року; 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 недійсні та/або підроблені документи; подала неправдиву інформацію щодо будь-якого питання, пов'язаного із вчиненням нотаріальної дії, у тому числі інформації про об'єкт нерухомого майна, та/або про домовленість Сторін щодо умов договору, та/або відсутність чи наявність осіб, прав чи інтересів яких може стосуватися нотаріальна дія; ст. 212 Кримінального кодексу України про ухилення від сплати податків, зборів, інших обов'язкових платежів, а також правовими наслідками приховування дійсної продажно вартості Нерухомості, - нам, Покупцю та Продавцю, нотаріусом роз'яснено.

Перевірка факту відсутності застосування санкцій до сторін договору здійснено до підписання та посвідчення цього договору за відомостями, що містяться у відповідному рішенні Ради національної безпеки і оборони України, введеному в дію Указом Президента України. Зміст ст. 4 Закону України «Про санкції» нотаріусом доведено до відома сторін.

7.12. Сторони стверджують, що у них відсутні заперечення щодо кожної з умов правочину, вони однаково розуміють значення, умови правочину та його правові наслідки, про що свідчать особисті підписи Сторін на правочині. Зміст цього договору та зміст вказаних в п. 7.11. статей їм зрозумілий, питань, які залишилися б нез'ясованими і незрозумілими для них, немає. Зміст посвідчувального правочину відповідає вимогам закону і дійсним намірам Сторін.

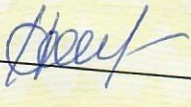


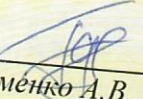
7.13. Цей Договір набуває чинності з моменту підписання його Сторонами та нотаріального посвідчення.

7.14. Відповідно до ст. 55 Закону України «Про нотаріат», сторони домовилися вибрати місцем посвідчення договору **місто Київ**.

7.15. Цей Договір укладений та нотаріально посвідчений у трьох оригінальних примірниках, що мають однакову юридичну силу, з яких один залишається на зберіганні у справах Лілякевич А.А., приватного нотаріуса Київського міського нотаріального округу, а інші, викладені на нотаріальних бланках, видаються Продавцю та Покупцю.

ПІДПИСИ СТОРІН

ПРОДАВЕЦЬ  Гришченко Н.М.

ПОКУПЕЦЬ  Гудименко А.В.
(гр. Гудименко А.В., від імені та в інтересах гр. Ніколаєнка А.А.)

Місто Київ, Україна, двадцять четвертого вересня дві тисячі двадцять четвертого року.
Цей договір посвідчено мною, **ЛІЛЯКЕВИЧ А.А.**, приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу.

Договір підписано у моїй присутності.
Особи громадян, які підписали договір, встановлено, їх дієздатність, а також повноваження представника та належність гр. **НАУМЕНКО НАТАЛІЇ МИКОЛАЇВНИ** відчужуваного нежилого приміщення перевірено.

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

Зареєстровано в реєстрі за № 350

Приватний нотаріус



Всього прош.
(або проінцуров
пронумерован
і скріплено печат
аркушів.
Приватний нотар

