

Договір купівлі-продажу квартири

Місто Київ, двадцять шостого лютого дві тисячі двадцять другого року.

Ми, що нижче підписалися: **АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ОБРИЙ»** (ідентифікаційний код юридичної особи: 39956099, код ЄДРСІ: 13300337), місцезнаходження: 03028, м. Київ, провулок Феодосійський, будинок 12, офіс 119 (іменоване далі як «**ПРОДАВЕЦЬ**»), від імені та в інтересах якого на підставі Договору № 8-КУА про управління активами корпоративного інвестиційного фонду від 19.08.2015 р. діє **ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «ІНВЕСТ-КОНСАЛТИНГ»**, ідентифікаційний код юридичної особи: 32710395, місцезнаходження: 04112, м. Київ, вул. Сікорського Ігоря авіаконструктора, буд. 1, група нежитлових приміщень № 504,505,506 (літ. Г), кабінети № 6-8, що має ліцензію Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку на здійснення професійної діяльності на ринках капіталу – діяльність з управління активами інституційних інвесторів (діяльність з управління активами), дата прийняття та номер рішення про видачу: 15.03.2012р., № 220 (строк дії: 26.03.2012 р. - необмежений), в особі _____, який зареєстрований за адресою: _____, що діє на підставі _____, з однієї сторони,

гр. <**ФИОПОЛНОЕ**>, реєстраційний номер облікової картки платника податків <ИННКонтрагента>, який (-а) зареєстрований (-а) за адресою: <Адрес> (іменованій (-а) далі як «**ПОКУПЕЦЬ**»), з другої сторони, попередньо ознайомлені з вимогами чинного законодавства щодо недійсності правочинів, перебуваючи при здоровому розумі, ясній пам'яті та діючи добровільно, повністю розуміючи значення своїх дій, без будь-якого до того примушення, як фізичного так і морального, насильства чи погроз, розуміючи значення своїх дій та правові наслідки укладеного договору, на виконання умов Попереднього договору № <НОМЕР ДОГОВОРУ>, посвідченого <ДАТАДОГОВОРУ> року приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу Косаревою-Соловей Т.В., зареєстрованого в реєстрі за № _____, уклали даний Договір купівлі-продажу квартири та **домовилися про наступне:**

1. **ПРОДАВЕЦЬ** передав у власність, а **ПОКУПЕЦЬ** прийняв у власність квартиру, яка розташована за адресою: місто Київ, проспект Перемоги, будинок 42-А (сорок два «А»), квартира <НомерКвартиры> (<НомерКвартирыПрописью>) (надалі – квартира та/або Предмет договору).

Зазначена вище квартира складається з <КолічествоКомнат> кімнат -и, загальною площею <ПлощадьБТИ> кв.м., житловою площею _____ кв.м.

2. Право власності **ПРОДАВЦЯ** на зазначену квартиру зареєстроване в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу Косаревою-Соловей Т.В., 14 грудня 2022 року, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 2534381280000, номер запису про право власності: 45672501.

3. Продаж зазначеної квартири вчинено за ціною <СуммаПлатежей> грн. (<СуммаПлатежейПрописью>) без ПДВ, які **ПОКУПЕЦЬ** сплатив **ПРОДАВЦЮ** до підписання цього договору шляхом безготівкового розрахунку, згідно з чинним законодавством, на підставі Попереднього договору № <НОМЕР ДОГОВОРУ>, посвідченого <ДАТАДОГОВОРУ> року приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу Косаревою-Соловей Т.В., зареєстрованого в реєстрі за № _____. Зазначену в цьому Договорі ціну продажу ми, **ПРОДАВЕЦЬ** та **ПОКУПЕЦЬ**, вважаємо прийнятною і вигідною, її розмір повністю нас задовольняє і ми не маємо один до одного будь-яких претензій фінансового характеру. Вказана ціна сплачена **ПОКУПЦЕМ** повністю.

4. В момент укладання цього Договору **ПРОДАВЕЦЬ** передав, а **ПОКУПЕЦЬ** прийняв квартиру та технічну документацію на неї, що підтверджується підписанням цього Договору обома Сторонами. Сторони не мають претензій одна до одної. Квартира оглянута **ПОКУПЦЕМ** особисто до укладення та нотаріального посвідчення цього договору. Істотних недоліків, які перешкоджали б їх використанню за призначенням, самостійних переобладнань, перепланувань, добудов, перебудов, реконструкції квартири та/або її складових частин на момент огляду не виявлено. Претензій до **ПРОДАВЦЯ** щодо якісних характеристик майна **ПОКУПЕЦЬ** не має.

5. **ПРОДАВЕЦЬ** свідчить, що: незастережених недоліків, які значно знижують цінність або можливість використання за цільовим призначенням зазначеної квартири, немає; від **ПОКУПЦЯ** не приховано обставин, які мають істотне значення; до укладення цього договору квартира іншим особам не відчужена; усі інженерні комунікації квартири в робочому стані і функціонують за призначенням; квартира під заборону (арештом) та в заставі, податкової застави не перебуває. Відсутність обтяжень та наявність запису про право власності **ПРОДАВЦЯ** перевірено приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу Косаревою-Соловей Т.В. шляхом безпосереднього доступу в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 15 лютого 2022 року; відсутність податкової застави перевірено приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу Косаревою-Соловей Т.В. в Державному реєстрі обтяжень рухомого майна 15 лютого 2022 року; квартира, зазначена вище, як внесок до статутного капіталу юридичних осіб не передана; щодо Предмету договору відсутні судові спори; самовільних переобладнань у квартирі немає; квартира не надана в користування наймачам (орендарям); обтяжень, а також будь-яких прав у третіх осіб щодо квартири немає; договір не укладається під впливом тяжкої для **ПРОДАВЦЯ** обставини. Якщо повідомлена інформація не відповідає дійсності, **ПОКУПЕЦЬ** має право вимагати зниження ціни або розірвання договору купівлі-продажу, якщо він не знав і не міг знати про права третіх осіб на квартиру.

6. **ПОКУПЕЦЬ** довів до відома **ПРОДАВЦЯ**, а **ПРОДАВЕЦЬ** узяв до уваги той факт, що **ПОКУПЕЦЬ** в зареєстрованому шлюбі та у фактичних шлюбних відносинах не перебуває та купує квартиру за особисті кошти/за згодою чоловіка/дружини – _____, справжність підпису якого засвідчено приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу Косаревою-Соловей Т.В. 15 лютого 2022 року за реєстром № _____.

7. Сторони 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 їхній внутрішній волі; договір не носить характеру фіктивного та удаваного правочину; договір не

вчиняється під впливом тяжких для **ПРОДАВЦЯ** обставин і вкрай не вигідних для нього умов; договір не є наслідком зловмисної домовленості сторін за договором; ціна продажу, зазначеної в пункті 3 цього договору, відповідає їх дійсним намірам; щодо сторін не застосовані санкції, передбачені ст. 4 Закону України «Про санкції».

8. Ризик випадкового знищення або випадкового пошкодження квартири, що є Предметом цього договору, переходить до **ПОКУПЦЯ** з моменту передачі йому цієї квартири.

9. Зміст ст.ст.182, 229-235, 334 (Момент набуття права власності за договором), 640 (Момент укладення договору), ст. 653 (Правові наслідки зміни або розірвання договору) Цивільного Кодексу України, ст. 59, 60, 61, 62, 63, 65, 74 Сімейного Кодексу України, 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, та пункту 7 Правил користування приміщеннями житлових будинків і гуртожитками, що затверджені Постановою Кабінету Міністрів України від 8 жовтня 1992 р. N 572, та відповідні положення Закону «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» ми, **ПОКУПЕЦЬ** і **ПРОДАВЕЦЬ**, ознайомлені.

10. Відповідно до ч.4 статті 334 Цивільного кодексу України право власності на квартиру у **ПОКУПЦЯ** виникає з дня державної реєстрації права в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

11. Сторони стверджують, що внаслідок укладення цього договору не буде порушено прав та законних інтересів інших осіб, в тому числі малолітніх та неповнолітніх дітей, недієздатних чи обмежено дієздатних осіб та інших осіб, яких **ПРОДАВЕЦЬ** зобов'язаний утримувати за законом чи договором; при цьому факт відсутності неповнолітніх та/або малолітніх осіб, які б мали право на користування квартирою, що відчужується, підтверджується заявою **ПРОДАВЦЯ**, яка додана до пакету документів, що передаються нотаріусу. Зміст ст. 12 Закону України «Про основи соціального захисту бездомних громадян і безпритульних дітей» нотаріусом роз'яснено.

12. Збір на обов'язкове державне пенсійне страхування, визначений відповідно до Закону України «Про збір на обов'язкове державне пенсійне страхування» сплачено **ПОКУПЦЕМ**.

13. Плату за посвідчення цього договору сплачує **ПОКУПЕЦЬ**. Отримання витягів з державних реєстрів, довідок, що є необхідними для укладення цього договору кожна Сторона сплачує сама за себе.

14. За невиконання чи неналежне виконання прийнятих на себе зобов'язань за цим Договором Сторони несуть відповідальність один перед одним, згідно з чинним законодавством. Одностороння відмова від виконання прийнятих на себе за цим Договором зобов'язань і одностороння зміна умов Договору не допускається. Договір може бути розірваний за взаємною згодою сторін або в судовому порядку.

15. Спори між сторонами, що випливають із цього Договору, в тому числі і спори, що стосуються його тлумачення, визнання недійсним чи невиконання умов, вирішуються в судовому порядку. Згідно ст. 654 Цивільного кодексу України усі зміни та доповнення до цього Договору, що зроблені за узгодженням сторін, повинні бути посвідчені нотаріально.

16. Цей Договір складений в **трьох** примірниках, що мають однакову юридичну силу, один з яких залишається у справах приватного нотаріуса Київського міського нотаріального округу Косаревої-Соловей Т.В., а інші видаються **ПРОДАВЦЮ** та **ПОКУПЦЮ**.

ПРОДАВЕЦЬ:

ПІДПИСИ СТОРІН:

ПОКУПЕЦЬ:

Місто Київ, Україна, двадцять шостого лютого дві тисячі двадцять другого року.

Цей договір посвідчено мною, Косаревою-Соловей Т.В., приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу.

Договір підписано сторонами у моїй присутності. Особи громадян, які підписали договір, встановлено, їх дієздатність, а також правоздатність, дієздатність АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ОБРІЙ», ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «ІНВЕСТ-КОНСАЛТИНГ», яке діє від імені та в інтересах АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ОБРІЙ», та повноваження його представника і належність АКЦІОНЕРНОМУ ТОВАРИСТВУ «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ОБРІЙ» відчужуваного майна - квартири перевірено.

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

Зареєстровано в реєстрі за № _____.

ПРИВАТНИЙ НОТАРІУС