ДОГОВІР КУПІВЛІ-ПРОДАЖУ НЕРУХОМОГО МАЙНА

Місто , дата

Ми, що нижче підписалися: АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «РАЙФФАЙЗЕН БАНК», що є платником податку на прибуток за основною ставкою відповідно до Податкового кодексу України, ідентифікаційний код юридичної особи: 14305909, місцезнаходження: 01011, Україна, місто Київ, вулиця Лєскова, будинок 9 (дев'ять), Статут АТ «Райффайзен Банк», погоджений Національним банком України 27 травня 2019 року, далі іменований «ПРОДАВЕЦЬ», в особі_____, який діє на підставі довіреності №_____ з однієї сторони, та

Громадянин(ка) України _____, _____ року народження, реєстраційний номер облікової картки платника податків за даними Державного реєстру фізичних осіб платників податків _____, зареєстрована за адресою: _____, далі іменований(а) «ПОКУПЕЦЬ», з другої сторони, в подальшому «СТОРОНИ», діючи добровільно і перебуваючи при здоровому розумі та ясній пам'яті, розуміючи значення своїх дій, попередньо ознайомлені нотаріусом з вимогами діючого законодавства, що регулюють укладений нами договір, зокрема з вимогами ст.ст. 203, 209, 215-217, 220, 223, 225, 226, 228, 229-236 Цивільного кодексу України, ст. ст. 64, 75 Сімейного кодексу України), уклали цей Договір купівлі-продажу нерухомого майна (надалі «Договір») про наступне:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ

1.1. ПРОДАВЕЦЬ зобов'язується передати, а ПОКУПЕЦЬ зобов'язується прийняти, у власність нерухоме майно, а саме: _____, загальною площею _____ кв.м., розташовані за адресою: _____, далі по тексту «МАЙНО» або «НЕРУХОМЕ МАЙНО», на умовах та за ціну визначених даним Договором.

1.2. Відчужуване МАЙНО належить ПРОДАВЦЮ, на підставі _____. Право власності на МАЙНО зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно _____.

1.3. Характеристика МАЙНА наводиться в ТЕХНІЧНОМУ ПАСПОРТІ, _____ далі по тексту «ТЕХНІЧНИЙ ПАСПОРТ».

1.4. До укладення договору МАЙНО було оглянуто ПОКУПЦЕМ, претензій до ПРОДАВЦЯ щодо якісних характеристик та стану МАЙНА ПОКУПЕЦЬ не має, МАЙНО повністю відповідає цілям ПОКУПЦЯ і він приймає МАЙНО в існуючому стані.

1.5. МАЙНО розташоване на орендованій Продавцем у _____, згідно договору оренди землі __ від _____ року, земельній ділянці площею _____ гектарів, кадастровий номер _____, цільове призначення: _____.

1.5.1. З моменту набуття Покупцем права власності на МАЙНО до Покупця переходить право оренди земельної ділянки згідно договору оренди землі _____ від _____ року, укладеного Банком з _____ (надалі - «Договір оренди землі від _____ року»). Протягом _____ з моменту укладення та нотаріального посвідчення Договору, Покупець зобов'язується вжити всіх необхідних заходів щодо переоформлення права користування (оренди) земельною ділянкою за собою.

1.5.2. З моменту набуття Покупцем права власності на МАЙНО та до моменту переоформлення Покупцем права користування земельною ділянкою під Майном та/або припинення Договору оренди землі від _____ року з Банком, Покупець здійснює повне

відшкодування сплаченої Банком орендної плати за Договором оренди землі від _____ року.

1.6. Відсутність заборон відчуження (арешту) та обтяжень іпотекою МАЙНА, що є предметом цього договору, перевірено за даними Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, що підтверджується інформацією, наданою приватним нотаріусом _____(ПІП)_____ 2021 року.

1.7. Відсутність податкової застави за ПРОДАВЦЕМ перевірено за даними Державного реєстру обтяжень рухомого майна, що підтверджується інформацією, наданою приватним нотаріусом _____2021 року.

2. ЦІНА ДОГОВОРУ ТА ПОРЯДОК РОЗРАХУНКІВ

2.1. Продаж МАЙНА, за домовленістю СТОРІН, вчиняється за _____ гривень (_____ гривень 00 копійок) з врахуванням ПДВ _____ гривень (_____ гривень 00 копійок), які ПОКУПЕЦЬ зобов'язується сплатити в повному обсязі, в зазначеній сумі, ПРОДАВЦЮ, в день укладення та нотаріального посвідчення даного договору, з дотриманням вимог Постанови Національного Банку України від 29 грудня 2017 року № 148.

2.2. ПОКУПЕЦЬ сплачує ПРОДАВЦЮ вказані в п.2.1. цього Договору грошові кошти шляхом їх перерахування з поточного рахунку ПОКУПЦЯ на поточний рахунок ПРОДАВЦЯ № _____, відкритий в АТ «Райффайзен Банк», ЄДРПОУ 14305909, в день укладення та нотаріального посвідчення даного Договору.

2.3. Вартість МАЙНА, відповідно до Звіту про оцінку майна, виданого _____, станом на _____, без урахувань ПДВ становить _____ гривень (_____ гривень 00 копійок).

2.4. Всі витрати, пов'язані з укладанням та нотаріальним посвідченням даного договору, сплатою збору до Пенсійного фонду України, державного мита, послуг нотаріуса, державною реєстрацією права власності на МАЙНО в повному обсязі сплачує ПОКУПЕЦЬ.

3. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧІ НЕРУХОМОГО МАЙНА

3.1. ПРОДАВЕЦЬ зобов'язаний передати ПОКУПЦЮ МАЙНО за Актом приймання-передачі в день підписання та нотаріального посвідчення цього Договору, але лише після здійснення ПОКУПЦЕМ повного розрахунку у порядку, передбаченому п. 2.2. цього Договору.

3.2. ПРОДАВЕЦЬ передає МАЙНО разом з усіма інженерними та комунікаційними мережами, які є невід'ємною частиною МАЙНА.

3.3. СТОРОНИ домовились, що під фактичною передачею МАЙНА за цим Договором слід вважати підписання СТОРОНАМИ Акту приймання-передачі МАЙНА, ТЕХІЧНОГО ПАСПОРТУ та символічну передачу речі шляхом передачі ПРОДАВЦЕМ ПОКУПЦЮ, ключів від МАЙНА.

Наявність у ПОКУПЦЯ на руках ключів від МАЙНА, оригіналу примірника Акту приймання-передачі МАЙНА та оригіналу ТЕХНІЧНОГО ПАСПОРТУ, свідчить про виконання ПОКУПЦЕМ зобов'язань за договором, є підтвердженням факту повного виконання зобов'язань СТОРІН за даним договором, свідчить про те, що передача МАЙНА відбулась та СТОРОНИ не мають претензій одна до одної, щодо виконання будь-яких умов даного договору.

3.4. Ризики випадкової загибелі та випадкового пошкодження або руйнування МАЙНА, а також тягар утримання МАЙНА з моменту підписання Акту приймання-передачі несе ПОКУПЕЦЬ.

4. ПЕРЕХІД ПРАВА ВЛАСНОСТІ

4.1. Відповідно до статті 182 Цивільного кодексу України право власності на МАЙНО підлягає державній реєстрації. Відповідно до статті 334 Цивільного кодексу України право власності на МАЙНО, яке є предметом цього договору, виникає у ПОКУПЦЯ з моменту державної реєстрації цього права в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, що проводиться нотаріусом після посвідчення цього договору та підписання Акту приймання-передачі МАЙНА, у строки, що передбачені діючим законодавством.

5. ЗАСВІДЧЕННЯ ТА ГАРАНТІЇ СТОРІН ЗА ДОГОВОРОМ.

5.1. СТОРОНИ засвідчують та гарантують, що вони: - мають необхідний обсяг дієздатності та правоздатності для укладення та виконання цього Договору; - ПРОДАВЕЦЬ є суб'єктом господарювання, зареєстрованим та існуючим згідно чинного законодавства України; - СТОРОНИ (їх представники) мають всі належні повноваження для укладання, підписання та виконання даного Договору згідно з установчими документами та/або рішень їх співвласників/акціонерів/учасників; - представники ПРОДАВЦЯ не отримували повідомлення про скасування довіреності, укладання та виконання Договору не суперечить положенням чинного законодавства України, установчих документів, інших внутрішніх документів ПРОДАВЦЯ, не суперечить жодним положенням договорів, укладених кожною зі СТОРІН з іншими особами, або положенням інших правочинів, дія яких поширюється на кожну зі СТОРІН; - відсутні рішення про припинення ПРОДАВЦЯ або рішення про призначення арбітражного керуючого та/або ліквідатора, ліквідаційної комісії та інших аналогічних осіб, що обмежують/скасовують права, обсяг правоздатності ПРОДАВЦЯ, не існує ніякого відомого СТОРОНАМ судового провадження, у т.ч. справ про банкрутство, рішень про припинення юридичної особи ПРОДАВЦЯ або розслідування/перевірки з боку державних чи інших органів, які можуть негативно вплинути на стан виконання Договору СТОРОНАМИ, обсяг їх правоздатності/дієздатності або обсяг повноважень органів управління ПРОДАВЦЯ та про які інша СТОРОНА не була попереджена до укладання Договору;

5.2. СТОРОНИ засвідчують, що на момент укладення цього Договору не існує і їм невідомих обставини, які можуть негативним чином вплинути на стан виконання ними зобов'язань за цим Договором.

5.3. СТОРОНИ засвідчують та гарантують, що на момент укладення цього Договору у них не існує будь-яких інших поточних або майбутніх зобов'язань, які можуть мати пріоритет над виконанням зобов'язань за цим Договором.

5.4. СТОРОНИ усвідомлюють та гарантують, що умови цього Договору для них зрозумілі, відповідають їх інтересам, є розумними та справедливими.

5.5. СТОРОНИ свідчать, що відчуження МАЙНА не порушує інтереси третіх осіб як в межах, так і поза межами України.

5.6. ПРОДАВЕЦЬ гарантує, що МАЙНО: - нікому іншому не продане, іншим способом не відчужене, не передане в іпотеку (заставу), під забороною, арештом та в податковій заставі не перебуває; - не виступає предметом судових чи інших спорів, не обтяжене з метою забезпечення виконання зобов'язань; - не передане в лізинг, користування/оренду, управління, не внесено в якості внеску в спільну діяльність та до статутного фонду юридичних осіб, а також прав на нього у третіх осіб, як в межах, так і за межами України немає.

5.7. СТОРОНИ засвідчують та гарантують, що їх діяльність (діяльність їх представників та посадових осіб) відповідає вимогам законодавства України, в тому числі, у сфері

запобігання та протидії легалізації (відмиванню) доходів, одержаних злочинним шляхом та корупції. СТОРОНИ зобов'язуються підтримувати дійсність зазначеної гарантії протягом всього строку дії цього Договору, а в разі виникнення обставин, що впливають на дійсність вищезазначеної гарантії, негайно інформувати про це одна одну та вжити всіх необхідних заходів для усунення таких обставин.

5.8. Діяльність СТОРІН та їх операції за рахунками жодним чином не пов'язані та не будуть використовуватись для здійснення корупційної діяльності та діяльності з легалізації злочинних доходів або фінансування тероризму, для проведення операції, пов'язаних із видами діяльності, забороненими/обмеженими відповідно до рішень уповноважених міжнародних органів (зокрема, Ради безпеки ООН та її Комітетів, Ради Європи тощо) та політики АТ «Райффайзен Банк», а також пов'язані із проведенням операцій з або на користь осіб, щодо яких застосовані міжнародні санкції.

5.9. СТОРОНИ свідчать, що у тексті цього Договору зафіксовані всі істотні умови, що стосуються купівлі-продажу МАЙНА. Будь-які попередні домовленості, що мали місце до укладення цього Договору і не відображені у його тексті, після підписання цього Договору не матимуть правового значення.

5.10. СТОРОНИ підтверджують, що цей Договір відповідає їх дійсним намірам і не носить характеру фіктивного та удаваного правочину, укладається ними у відповідності зі справжньою їх волею, без будь-якого застосування фізичного чи психічного тиску та на вигідних для нас умовах і не є результатом впливу тяжких обставин. Договір укладається ними без застосування обману чи приховування фактів, які мають істотне значення, вони однаково розуміють значення, умови Договору, його природу і правові наслідки, бажають настання саме тих правових наслідків, що створюються даним Договором, а також свідчать, що Договором визначені всі істотні умови, про що свідчать їх особисті підписи на Договорі.

5.11. ПОКУПЕЦЬ свідчить, що всі ризики, пов'язані з істотною зміною обставин, з яких він виходив при укладанні цього Договору, ПОКУПЕЦЬ приймає на себе, і такі обставини не є підставою для зміни або розірвання цього Договору, а також невиконання ПОКУПЦЕМ зобов'язань за даним Договором.

5.12. ПОКУПЕЦЬ свідчить, що придбання МАЙНА не порушує інтереси подружжя. ПОКУПЕЦЬ, _____, перебуває у зареєстрованому шлюбі. Договір укладено за згодою чоловіка ПОКУПЦЯ: _____, викладеної у вигляді заяви, справжність підпису на якій засвідчено приватним нотаріусом _____ 2021 року. по реєстру за №_____. 5.13. СТОРОНИ гарантують, що дійшли згоди стосовно вартості МАЙНА, що відчужується за даним договором, вартість МАЙНА визначена ними як остаточна, справедлива і така, що відповідає його дійсній вартості та ринковим показникам.

6. КОНФІДЕНЦІЙНІСТЬ

6.1. Конфіденційною інформацією в рамках цього Договору є вся інформація, яку одна СТОРОНА отримує від іншої СТОРОНИ, яка стала відома СТОРОНАМ, або отримана СТОРОНАМИ від інших сторін будь-яким іншим чином, у зв'язку з укладанням та виконанням цього Договору.

6.2. Відповідно до умов Договору СТОРОНИ зобов'язуються забезпечити конфіденційність інформації, а саме: не передавати, не розголошувати, не опубліковувати та не вчиняти інших дій щодо конфіденційної інформації, унаслідок чого вона може стати відомою будь-якій третій особі, крім випадків передбачених чинним законодавством України та у цьому Договорі, а також зобов'язуються забезпечити належне зберігання, використання та захист конфіденційної інформації. СТОРОНИ зобов'язуються

використовувати отриману від іншої СТОРОНИ конфіденційну інформацію лише з тією метою, з якою вона була передана.

6.3. ПРОДАВЕЦЬ має право розкрити та передати конфіденційну інформацію, в тому числі персональні дані (без отримання додаткової письмової згоди суб'єкта персональних даних), за цим Договором третім особам, у тому числі за межі України, іноземним суб'єктам відносин, у нижченаведених випадках: - приватним та юридичним особам (організаціям) для забезпечення виконання ними своїх функцій або надання послуг СТОРОНІ відповідно до укладених нею з такими особами (організаціями) договорів (зокрема, аудиторам, зовнішнім юридичним радникам, оцінщикам, особам, що надають послуги зі зберігання документів (архівним установам), тощо); - на користь Європейського банку реконструкції та розвитку, РАЙФФАЙЗЕН БАНК ІНТЕРНАЦІОНАЛЬ АГ (RAIFFEISEN BANK INTERNATIONAL AG) та будь-яким особам, що за характером корпоративних зв'язків належать до групи Райффайзен в Україні та за її межами; При цьому, ПРОДАВЕЦЬ зобов'язаний вжити заходи для забезпечення виконання зазначеними особами вимог щодо зберігання конфіденційності та нерозголошення конфіденційної інформації шляхом отримання відповідних письмових зобов'язань. Інформація, що підлягає розкриттю у випадках, передбачених цим пунктом Договору, розкривається (передається) в обсязі, необхідному для досягнення цілей, у відповідності до яких вона передається.

6.4. Цим ПОКУПЕЦЬ надає ПРОДАВЦЮ необмежену строком та безумовну письмову згоду здійснювати без обмежень будь-які дії щодо обробки персональних даних ПОКУПЦЯ, що містяться в даному Договорі та інших, наданих ПОКУПЦЕМ документах, з метою укладання та виконання умов Договору та інших договорів, що були/будуть укладені між ПРОДАВЦЕМ і ПОКУПЦЕМ; реалізації та захисту прав СТОРІН за укладеними договорами; виконання інших повноважень, функцій, обов'язків ПРОДАВЦЯ згідно з законодавством України та укладеними договорами; надання пропозицій ПРОДАВЦЕМ про надання банківських та інших послуг ПОКУПЦЮ.

6.5. ПОКУПЕЦЬ засвідчує, що він в належній формі та в повному обсязі повідомлений про склад та зміст його персональних даних, що були зібрані ПРОДАВЦЕМ, про мету збору його персональних даних та про осіб, яким передаються його персональні дані, а також повідомлений про його права, визначені Законом України «Про захист персональних даних».

7. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ СТОРІН

7.1. У разі невиконання або неналежного виконання зобов'язань, встановлених цим Договором, СТОРОНИ несуть відповідальність згідно чинного законодавства України та положень цього Договору. До врегулювання правовідносин, які неврегульовані цим Договором, застосовуються відповідні норми чинного законодавства України.

7.2. Одностороння відмова від зобов'язання або одностороння зміна його умов СТОРОНАМИ не допускається.

7.3. Всі спори, що виникають між СТОРОНАМИ у зв'язку з цим Договором, підлягають вирішенню шляхом переговорів, а у разі неможливості їх вирішити шляхом переговорів - у судовому порядку, відповідно до чинного законодавства України.

7.4. У випадку невиконання або неналежного виконання, в т.ч. прострочення ПОКУПЦЕМ грошового зобов'язання за МАЙНО згідно умов п. 2.1. цього Договору, СТОРОНАМИ не укладається Акт прийому-передачі МАЙНА. Наслідком такого порушення з боку ПОКУПЦЯ є відсутність правових підстав для реєстрації права власності за ПОКУПЦЕМ.

7.5. У випадку невиконання або неналежного виконання, в т.ч. прострочення ПОКУПЦЕМ грошового зобов'язання за МАЙНО згідно умов п.2.1. цього Договору, не укладення СТОРОНАМИ Акту прийому-передачі МАЙНА, договір підлягає розірванню за згодою СТОРІН, а у разі відмови однієї із СТОРІН договору, у судовому порядку.

8. ІНШІ УМОВИ ДОГОВОРУ

8.1. Зі змістом статей 225, 228-236 Цивільного кодексу України СТОРОНИ ознайомлені.

8.2. У випадках, не передбачених даним Договором, СТОРОНИ керуються чинним законодавством України.

8.3. СТОРОНИ володіють українською мовою, що дало можливість прочитати текст Договору та правильно зрозуміти його сутність.

8.4. Цей Договір складено та посвідчено у трьох оригінальних примірниках, з яких один зберігається в справах _____, приватного нотаріуса _____, а два інші, викладені на нотаріальних бланках спеціальних документів видаються СТОРОНАМ.

8.5. Цей Договір підлягає нотаріальному посвідченню відповідно до ст. 657 ЦК України. Цей договір набуває чинності з моменту його підписання СТОРОНАМИ, скріплення печаткою ПРОДАВЦЯ та нотаріального посвідчення у встановленому законодавством України порядку.

8.6. Усі зміни та доповнення до цього Договору, що зроблені за узгодженням СТОРІН, підлягають нотаріальному посвідченню у відповідності до ст. 654 ЦК України та є невід'ємною частиною даного договору.

8.7. Зміст ст. 27 Закону України «Про нотаріат», згідно якої нотаріус не несе відповідальність 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; подав недійсні та/або підроблені документи; не заявив про відсутність чи наявність осіб, прав чи інтересів яких може стосуватися нотаріальна дія, за вчиненням якої звернулася особа СТОРОНАМ нотаріусом роз'яснено.

8.8. Зміст ст. ст. 65, 74 Сімейного кодексу України, ст. 203, 334, 656-659, 673, 678- 681, 691-692 Цивільного кодексу України, ст. 358 Кримінального кодексу України, п. 15-1 Постанови Кабінету Міністрів України від 03 листопада 1998 року № 1740 «Про затвердження Порядку сплати збору на обов'язкове державне пенсійне страхування з окремих видів господарських операцій», ст. 190 КК України, ст. 12 Закону України «Про основи соціального захисту бездомних осіб і безпритульних дітей» та п. 7 Правил користування приміщеннями житлових будинків і гуртожитків, затверджених постановою Кабінету Міністрів України 8 жовтня 1992 року за № 572, СТОРОНАМ нотаріусом роз'яснено та зрозуміло.

8.9. Зміст Постанови Національного Банку України від 29 грудня 2017 року № 148, щодо порядку розрахунків за договорами купівлі-продажу, нотаріусом СТОРОНАМ роз'яснено.

8.10. Зміст статті 228 Цивільного кодексу України, щодо правових наслідків вчинення правочину, який порушує публічний порядок, вчинений з метою, що суперечить інтересам держави та суспільства, нотаріусом СТОРОНАМ роз'яснено.

8.11. Ми, СТОРОНИ в даному договорі, стверджуємо та повідомляємо про те, що: ми досягли згоди з усіх істотних умов даного договору, при укладанні договору відсутні будь-який обман чи інше приховування фактів, які б мали істотне значення та були свідомо приховані нами, ми однаково розуміємо значення і умови даного договору та його правові наслідки;

даний договір спрямований на реальне настання правових наслідків, що обумовлені ним; наше волевиявлення, як учасників договору є усвідомленим, вільним і відповідає внутрішній волі; договір не носить характеру фіктивного правочину, тобто такого, що укладається без наміру створення правових наслідків, що обумовлюються ним; договір не носить характеру удаваного правочину, тобто такого, що приховує інший правочин, не вчинений з метою, що завідомо суперечить інтересам держави і суспільства, тобто не є таким, що передбачено ст.ст. 228, 234, 235 Цивільного кодексу України, у праві укладати правочини ми не обмежені; ми не визнані, в установленому порядку недієздатними (повністю або частково); правочин не вчиняється під впливом помилки, обману, насильства, тяжкої обставини; ми не страждаємо, в момент укладення даного договору на будь-які психічні захворювання, не перебуваємо у хворобливому стані, а також під впливом лікарських, наркотичних засобів, психотропних речовин, що могли б перешкодити усвідомленню суті даного договору та вплинути на наше волевиявлення та обставини укладення договору; за станом здоров'я ми можемо самостійно здійснювати свої права та виконувати обов'язки; вільне володіння українською мовою дозволяє кожному з нас правильно зрозуміти інформацію, що стосується договору, та його зміст.

9. МІСЦЕЗНАХОДЖЕННЯ І РЕКВІЗИТИ СТОРІН

ПРОДАВЕЦЬ:

АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО
«РАЙФФАЙЗЕН БАНК»
01011, місто Київ,
вулиця Лєскова, будинок 9
Код за ЄДРПОУ 14305909
поточний рахунок
№ UA543003350000037398005030021 в
АТ «Райффайзен Банк»

М.П._____

ПОКУПЕЦЬ: