



## ДОГОВІР КУПІВЛІ-ПРОДАЖУ

Місто Одеса, двадцять другого січня дві тисячі дев'ятнадцятого року.

Ми: **КОРПОРАТИВНИЙ НЕДЕРЖАВНИЙ ПЕНСІЙНИЙ ФОНД НАЦІОНАЛЬНОГО БАНКУ УКРАЇНИ**, податковий номер: 34880663, місцезнаходження: місто Київ, вулиця Інститутська, будинок 9, надалі - «**ПРОДАВЕЦЬ**», в особі представника за Довіреністю Сашука Дмитра Петровича, реєстраційний номер облікової картки платників податків: 3150223858, зареєстрованого за адресою: місто Київ, проспект Бажана, будинок 30, квартира 40, що діє на підставі довіреності (виданої в порядку передоручення), посвідченої 18 січня 2019 року приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу Лазаревою Л.І., за реєстровим № 110, з однієї сторони, та **ЄФАНОВА ГАЛИНА ЛЬВІВНА**, реєстраційний номер облікової картки платника податків: 1386701008, яка зареєстрована за адресою: місто Одеса, проспект Шевченка, будинок 10/8, квартира 18, надалі – «**ПОКУПЕЦЬ**», з другої сторони, надалі разом – «**СТОРОНИ**», попередньо ознайомлені з вимогами цивільного законодавства щодо недійсності правочинів, діючи добровільно, при однаковому розумінні сторонами значення, умов та правових наслідків цього договору купівлі – продажу, укладли цей договір купівлі-продажу, надалі – «**Договір**», про таке:

### 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ ТА ІНШІ ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ

1.1. За Цим договором, **ПРОДАВЕЦЬ**, передає у власність **ПОКУПЦЯ** продас (як переможцю електронних торгів з продажу активів **КОРПОРАТИВНОГО НЕДЕРЖАВНОГО ПЕНСІЙНОГО ФОНДУ НАЦІОНАЛЬНОГО БАНКУ УКРАЇНИ**, проведеного 28 грудня 2018 року, згідно протоколу електронного аукціону № UA-PS-2018-12-17-000031-1, складеного оператором через електронний майданчик якого було заведено інформацію про лот: ТОВ “ЗАКУПКИ.ПРОМ.УА”), а **ПОКУПЕЦЬ** приймає у власність (купує) належне **ПРОДАВЦЮ** нерухоме майно, а саме: **нежиле приміщення (офісне)**, що розташоване за адресою: місто Одеса, Люстдорфська дорога (Чорноморська дорога), будинок 125 (сто двадцять п'ять), приміщення 504 (п'ятсот чотири), загальною площею 133,1 кв. м., надалі – «**Об'єкт нерухомого майна**» та сплачує за нього передбачену цим договором грошову суму.

1.2. Відчужуване майно належить **ПРОДАВЦЮ** на підставі Договору купівлі-продажу нежилого приміщення, посвідченого 29 вересня 2010 року приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу Сибігою С.Е., за реєстровим № 5381, право власності на яке зареєстроване Комунальним підприємством «Одеське міське бюро технічної інвентаризації та реєстрації об'єктів нерухомості» 19 жовтня 2010 року, номер запису 146 в книзі: 99неж-98, реєстраційний номер (РПВН) 18504410, згідно Витягу про державну реєстрацію прав: 27693535.

1.3. Відсутність заборони відчуження на об'єкт нерухомого майна та відсутність іпотеки на об'єкт нерухомого майна перевіreno за витягом з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно від 22 січня 2019 року. Майно Продавця та Покупця не знаходиться у податковій заставі, що підтверджено витягом з Державного реєстру обтяжень рухомого майна від 22 січня 2019 року.

1.4. Згідно відомостей, що містяться у рішенні Ради національної безпеки і оборони України від 28 квітня 2017 року "Про застосування персональних спеціальних економічних та інших обмежувальних заходів (санкцій)", введеному в дію Указом Президента України від 15 травня 2017 року N133/2017, відносно **Продавця та Покупця** відсутній факт застосування санкцій передбачених статті 4 Закону України «Про санкції».

1.5. Сторони домовились про укладення цього Договору без проведення технічної інвентаризації предмету цього Договору.



ННО 358178

Увага! Бланк містить багатоступеневий захист від підроблення



**1.6. ПОКУПЕЦЬ** стверджує, що володіє достатньою інформацією про Об'єкт нерухомого майна який відчувається за цим договором, задоволений його якісним станом, встановленим шляхом внутрішнього огляду до укладення цього договору, він особисто переконався, що будь-яких самочинних переобладнань та перепланувань в Об'єкті нерухомого майна немає, технічні характеристики відповідають відомостям, які викладені у п. 1.1. цього Договору, ним не виявлено під час огляду будь-яких дефектів та недоліків, про які не було повідомлено **ПРОДАВЦЯ** і погоджується прийняти зазначений Об'єкт нерухомого майна в тому технічному стані, в якому він знаходиться на момент укладення цього Договору.

Претензій до **ПРОДАВЦЯ** щодо стану Об'єкта нерухомого майна **ПОКУПЕЦЬ** не має і приймає його у стані, в якому він знаходиться на момент укладання цього Договору.

**1.7.** У випадку, якщо після укладання цього договору виявиться невідповідність технічного стану та/або технічних характеристик (п.1.1. Договору) Об'єкта нерухомого майна, **ПОКУПЕЦЬ** зобов'язаний самостійно, без залучення **ПРОДАВЦЯ** привести Об'єкт нерухомого майна у відповідність його фактичному стану, при цьому оформлення будь-яких документів пов'язаних із приведенням нерухомого майна у відповідність здійснюється за рахунок **ПОКУПЦЯ** без залучення **ПРОДАВЦЯ**.

**1.8.** Придбання майна за цим Договором вчинюється за письмовою згодою чоловіка Покупця – **ЄФАНОВА ВАЛЕНТИНА ГЕОРГІЙОВИЧА**, викладеної у вигляді заяви, справжність підпису на якій засвідчено 21 січня 2019 року приватним нотаріусом Одеського міського нотаріального округу Левчук О.С., за реєстровим № 98, яка зберігається у справах нотаріуса, що посвідчує цей Договір.

Зміст статей 57, 59, 60, 63, 65 Сімейного кодексу України сторонам нотаріусом роз'яснено.

**1.9. ПРОДАВЕЦЬ** зобов'язується передати **ПОКУПЦЮ** об'єкт нерухомого майна, який є предметом цього договору. Приймання-передача оформляється **СТОРОНАМИ** відповідним актом.

## **2. ЦІНА ДОГОВОРУ ТА ПОРЯДОК ПРОВЕДЕННЯ РОЗРАХУНКІВ**

**2.1.** Продаж Об'єкта нерухомого майна вчинено за ціною продажу лота на публічних електронних торгах і становить **1 928 000 (один мільйон дев'ятсот двадцять вісім тисяч) гривень 00 копійок без ПДВ**.

За даними довідки від 17 січня 2019 року за №19-009/2742 балансова вартість Об'єкту нерухомого майна становить 1 928 000 (один мільйон дев'ятсот двадцять вісім тисяч) гривень 00 копійок без ПДВ.

Грошові кошти сплачені **ПОКУПЦЕМ ПРОДАВЦЮ** до моменту укладення цього Договору на підставі протоколу електронних торгов № UA-PS-2018-12-17-000031-1, складеного за результатами електронних торгов, переможцем яких став **ПОКУПЕЦЬ**, на рахунок **ПРОДАВЦЯ** № 32305334801 в Національному банку України Код банку 300001.

Зазначена в цьому пункті договору сума продажу є остаточною і після укладення цього договору змінам не підлягає.

**2.2.** З приводу розрахунків за договором особи, що підписали цей договір, заявляють усім, кого це стосується, про наступне: підписанням цього договору вони підтверджують, що не мають будь-яких претензій майнового характеру один до одного.

## **3. ПРАВА ТА ОБОВ'ЯЗКИ СТОРІН. ПЕРЕДАЧА НЕЖИТЛОВИХ ПРИМІЩЕНЬ.**

**3.1. ПРОДАВЕЦЬ** зобов'язаний: попередити **ПОКУПЦЯ** про всі права (права наймача, право застави, право довічного користування, тощо) третіх осіб на Об'єкт нерухомого майна, що йому відомі на момент укладання цього Договору і які виникли після набуття **ПРОДАВЦЕМ** права власності на Об'єкт нерухомого майна; передати **ПОКУПЦЮ** Об'єкт нерухомого майна у строк, встановлений цим договором купівлі-продажу.

**3.2. ПРОДАВЕЦЬ** має право вимагати від **ПОКУПЦЯ** належного виконання умов даного договору та інші права передбачені чинним законодавством.

**3.3. ПОКУПЕЦЬ** зобов'язаний:

- прийняти Об'єкт нерухомого майна та оцінити його вартість за ціною, у порядку та у строки, встановлені у цьому договорі купівлі-продажу та підписати відповідний акт прийому-передачі Об'єкта нерухомого майна;

**3.4. ПОКУПЕЦЬ** має право вимагати від **ПРОДАВЦЯ** належного виконання умов даного договору та інші права передбачені чинним законодавством;

**3.5.** Фактом, що підтверджує передачу Об'єкта нерухомого майна **ПОКУПЦЮ**, є одержання останнім цього договору та акту прийому-передачі Об'єкта нерухомого майна.

#### 4. ЗАЯВИ ТА ГАРАНТІЙ

**4.1. ПРОДАВЕЦЬ** заявляє та гарантує, що відчужуваний Об'єкт нерухомого майна, з моменту набуття ним права власності та до укладення цього договору:

**4.1.1.** ні кому іншому не проданий, не подарований, іншим способом не відчужений, під забороною (арештом), а також заставою, в тому числі податковою, не перебуває, прав у третіх осіб як в межах, так і за межами України, немає, як внесок до статутного капіталу юридичних осіб не внесений;

**4.1.2.** від **ПОКУПЦЯ** не приховано обставин, які мають істотне значення;

**4.1.3.** заявлені права і подані документи відповідають вимогам законодавства;

**4.1.4. ПРОДАВЦЕМ** не укладався попередній договір щодо Об'єкта нерухомого майна, який є предметом цього Договору, з **ПОКУПЦЕМ** чи з будь-якими іншими особами.

Якщо повідомлена інформація не відповідає дійсності, **ПОКУПЕЦЬ** має право вимагати розірвання цього договору, якщо він не зізнав і не міг знати про права третіх осіб на Об'єкт нерухомого майна. Якщо третя особа на підставах, що виникли до продажу Об'єкта нерухомого майна, пред'явить до **ПОКУПЦЯ** позов про його витребування, **ПОКУПЕЦЬ** повинен повідомити про це **ПРОДАВЦЯ** та подати клопотання про залучення його до участі у справі. **ПРОДАВЕЦЬ** повинен вступити у справу на стороні **ПОКУПЦЯ**;

**4.1.5.** відчужуваний Об'єкт нерухомого майна звільнений від належних **ПРОДАВЦЮ** речей;

**4.2. ПРОДАВЕЦЬ** та **ПОКУПЕЦЬ** свідчать, що не перевищують наданих їм повноважень, діють добросовісно та розумно, даний договір укладається ними в інтересах **ПРОДАВЦЯ** та **ПОКУПЦЯ**.

**4.3. Ми, СТОРОНИ в договірі домовилися про те, що:**

**4.3.1.** ризик випадкового знищення або випадкового пошкодження Об'єкта нерухомого майна, що продається згідно з цим договором, переходить до **ПОКУПЦЯ** з моменту передання відчужуваної нерухомості. При цьому моментом виконання обов'язку **ПРОДАВЦЕМ** щодо передання Об'єкта нерухомого майна Сторони вважають момент передачі **ПОКУПЦЮ** примірника цього договору, а також підписання сторонами відповідного акту прийому-передачі Об'єкта нерухомого майна;

**4.3.2. взаємно підтверджуємо** один одному, що надання неправдивої інформації, а також невиконання взятих на себе за договором зобов'язань, відповідальність щодо яких не встановлена у цьому договорі (у тому числі щодо наявності чи відсутності обтяжень, прав третіх осіб, прихованих недоліків, тощо), тягне за собою правові наслідки, передбачені чинним законодавством України;

**4.3.3. СТВЕРДЖУЄМО**, що однаково розуміємо значення і умови цього договору та його правові наслідки, правочин спрямований на реальне настання правових наслідків, що обумовлені ним, наше волевиявлення є вільним і відповідає нашій внутрішній волі, а також те, що договір не має характеру фіктивного та удаваного правочину. Ціна продажу, зазначена в п. 2.1 цього договору, за твердженням представників Сторін, відповідає їх дійсним намірам. Вільно володіємо українською мовою, що дало нам можливість вільно і безперешкодно спілкуватися з нотаріусом при встановленні волевиявлення на укладання цього правочину та складанні (узгодженні) його проекту, прочитати та правильно зрозуміти сутність цього договору, не визнані у встановленому порядку недієздатними повністю або частково, не страждаємо на захворювання, що перешкоджають усвідомленню нами суті цього договору, у нас відсутні будь-які заперечення щодо жодної з умов цього договору, інформація, наведена нами у цьому договорі, а також викладена у



ННО 358179

Увага! Бланк містить багатоступеневий захист від підроблення



документах, які подані нами нотаріусу як правова підстава для укладання цього договору, на момент нотаріального посвідчення договору не змінилась; усі без винятку подані нотаріусу документи є такими що не змінювались, не скасовувались, не відкликались, а також те, що у тексті цього договору зафіксовано усі істотні умови, що стосуються купівлі-продажу Об'єкта нерухомого майна. Будь-які попередні домовленості, які мали місце до укладання цього договору і не відображені у його тексті, не мають правового значення.

## 5. ДОДАТКОВІ УМОВИ

**5.1.** У випадку невиконання **ПРОДАВЦЕМ** умов цього договору, **ПОКУПЕЦЬ** має право вимагати виконання **ПРОДАВЦЕМ** своїх обов'язків належним чином, а також відшкодування збитків, завданих затримкою виконання, або має право розірвати цей договір у встановленому порядку і вимагати відшкодування збитків, спричинених його розірванням.

**5.2.** У випадку невиконання **ПОКУПЦЕМ** умов цього договору, **ПРОДАВЕЦЬ** має право вимагати виконання **ПОКУПЦЕМ** своїх обов'язків належним чином, а також відшкодування збитків, завданих затримкою виконання, або має право розірвати цей договір у встановленому порядку і вимагати відшкодування збитків, спричинених його розірванням.

**5.3.** Відповіальність, права та обов'язки Сторін, що не передбачені цим Договором, встановлюються законодавством України.

**5.4.** За погодженням представників Сторін, усі зміни та доповнення до цього Договору, що будуть виникати в подальшому, повинні бути нотаріально посвідченні.

## 6. ПРИКИНЦЕВІ ПОЛОЖЕННЯ

**6.1.** Сторони за цим Договором свідчать, що вимоги законодавства щодо змісту й правових наслідків правочину, що укладається, а саме зміст ст. ст. 182, 203, 210, 229-235, 334, 377, 640, 655-668, 673, 691, 692 Цивільного кодексу України щодо державної реєстрації прав на нерухомість, загальних вимог, додержання яких є необхідним для чинності правочину, правових наслідків недодержання сторонами при вчиненні правочину вимог закону, моменту набуття права власності за договором, моменту укладення договору, поняття і форми договору купівлі-продажу, прав та обов'язків сторін за таким договором тощо, положення Постанови Правління НБУ "Про встановлення граничної суми розрахунків готівкою" від 06.06.2013 року № 210 та відповіальність за їх порушення із змінами, а також правові наслідки укриття розміру дійсної продажної ціни відчукуваного майна, їм нотаріусом роз'яснено, і питань, які залишились нез'ясованими і незрозумілими для них, немає.

**6.2.** Сторони за цим Договором своїми підписами на цьому договорі підтверджують, що їм нотаріусом роз'яснено про відповіальність кожної із сторін за подані документи та необхідну інформацію нотаріусу для укладення цього Договору, про правові наслідки у випадку подання недійсних та/або підроблених документів та недостовірної інформації, а також, про те, що згідно ст. 27 Закону України "Про нотаріат" нотаріус не несе відповіальності 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 нотаріальної дії, за вчиненням якої звернулася особа.

**6.3.** Всі витрати за нотаріальне посвідчення цього договору, сплату державного мита та збору на обов'язкове державне пенсійне страхування сплачує **ПОКУПЕЦЬ**.

**6.4.** Згідно ст. 657 Цивільного кодексу України цей договір підлягає нотаріальному посвідченню.

Згідно ст. 182 Цивільного кодексу України право власності на придбаний Об'єкт нерухомого майна підлягає державній реєстрації.

Права на нерухоме майно, що є предметом цього договору, та їх обтяженні виникають у **ПОКУПЦЯ** відповідно до ст. 334 Цивільного кодексу України та ст. 3



УКРАЇНА

UKRAINE



Закону України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень" з дня такої реєстрації.

6.5. Даний договір містить весь обсяг домовленостей між сторонами щодо предмета цього договору, скасовує та робить недійсними всі інші зобов'язання та пропозиції.

Всі питання, що не врегульовані цим Договором, вирішуються сторонами відповідно до чинного законодавства України. Усі спори, які можуть виникнути з цього Договору, вирішуються сторонами шляхом переговорів між сторонами, а у разі неможливості – у судовому порядку відповідно до чинного законодавства України.

6.6. Цей Договір складено в двох однакових примірниках, із яких: один примірник залишається у справах нотаріуса, що посвідчує цей Договір, а другий, викладений на бланках нотаріальних документів, видається Покупцю.

ПІДПИСИ:

ПРОДАВЦІ:

ПОКУПЕЦЬ:



Саєук І.П.

Сорокіна Т.І.

Місто Одеса, Україна двадцять другого січня дві тисячі дев'ятнадцятого року.

Цей договір посвідчено мною, Левчук О.С., приватним нотаріусом Одеського міського нотаріального округу.

Договір підписано у моїй присутності.

Osobi громадян, які підписали договір, встановлено, їх діездатність, а також повноваження представника та належність КОРПОРАТИВНОМУ НЕДЕРЖАВНОМУ ПЕНСІЙНОМУ ФОНДУ НАЦІОНАЛЬНОГО БАНКУ УКРАЇНИ відчужуваного нежилого приміщення (офісне) перевірено.

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

Зареєстровано в реєстрі за № 103

Стягнуте плати згідно зі ст. 31 Закону України «Про нотаріат».

ПРИВАТНИЙ НОТАРІУС



О.С.ЛЕВЧУК



ННО 358180

Увага! Бланк містить багатоступеневий захист від підроблення



МІНІСТЕРСТВО ЮСТИЦІЇ УКРАЇНИ