УКРАЇНА UKRAINE Примірник Продавця

ДОГОВІР КУПІВЛІ-ПРОДАЖУ НЕРУХОМОГО МАЙНА

Місто Київ, Україна, вісімнадцятого січня дві тисячі двадцять другого року

Ми, що нижче підписалися:

АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО КОМЕРЦІЙНИЙ БАНК «ПРИВАТБАНК» (скорочене найменування: АТ КБ «ПРИВАТБАНК»), код платника податків згідно з Єдиним державним реєстром підприємств та організацій України **14360570**, адреса реєстрації юридичної особи: 01001, м. Київ, вул. Грушевського, 1Д, в особі ЗАСТУПНИКА КЕРІВНИКА НАПРЯМКУ УПРАВЛІННЯ НЕРУХОМІСТЮ АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА КОМЕРЦІЙНОГО БАНКУ "ПРИВАТБАНК" Поплевічева Павла Геннадійовича, місце проживання якого зареєстровано за адресою: м. Київ, вулиця Почайнинська, буд. 57/59, кв. 134, який діє на підставі Довіреності № 3195-К-Н, посвідченої приватним нотаріусом Дніпровського міського нотаріального округу Каримовою Н.С. 26 липня 2019 року за реєстровим № 1020 (надалі – **Продавець**), з однієї сторони, та

ПРИВАТНЕ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКЕ ПІДПРИЄМСТВО "АСКОЛЬД-АГРО" (скорочене найменування: ПСП "АСКОЛЬД-АГРО"), код платника податків згідно з Єдиним державним реєстром підприємств та організацій України **31610140**, адреса реєстрації юридичної особи: Україна, 19201, Черкаська обл., Уманський район, місто Жашків, вулиця Перемоги, будинок 10, в особі представника ПРИВАТНОГО СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПІДПРИЄМСТВА "АСКОЛЬД-АГРО" **Вусика Сергія Вікторовича**, місце проживання якого зареєстровано за адресою: Черкаська обл., Уманський р-н., м. Жашків, вул. Учительська, буд. 7, який діє на підставі довіреності, посвідченої приватним нотаріусом Уманського районного нотаріального округу Черкаської області Камуз Ю.В. 11 січня 2022 року за реєстровим № 20, та Протоколу № 03-12/21 загальних зборів учасників ПРИВАТНОГО СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПІДПРИЄМСТВА "АСКОЛЬД-АГРО" від 03 грудня 2021 року (надалі - **Покупець**), з другої сторони, кожен з яких окремо іменується «СТОРОНА», разом надалі по тексту Договору іменовані СТОРОНИ,

ознайомлені з вимогами чинного законодавства України, розуміючи значення своїх дій та їх правові наслідки, діючи добровільно без будь-якого фізичного або морального примусу, обізнані із загальними вимогами, дотримання яких є необхідним для чинності правочинів, підтверджуючи дійсні наміри до вчинення цього правочину, вільно володіючи українською мовою, керуючись положеннями глави 54 Цивільного кодексу України, а також статтями 202-204, 626, 627 Цивільного кодексу України, уклали цей Договір (надалі — Договір) про наступне:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ

1.1. Продавець передає у власність Покупцю, а Покупець приймає у власність наступні об'єкти нерухомого майна:

- нафтобазу, що розташована за адресою: **Черкаська область, Уманський (колишній - Жашківський) район, місто Жашків, вулиця Власюка Петра (колишня назва – вулиця Куйбишева), будинок 10 (десять);**

- земельну ділянку кадастровий номер 7120910100:02:001:1106, площею 3,9677 (три цілих дев'ять тисяч шістсот сімдесят сім десятитисячних) га, що розташована за адресою: **Черкаська область, Уманський (колишній -Жашківський) район, місто Жашків, вулиця Власюка Петра (колишня назва – вулиця Куйбишева), 10 (десять),** і зобов'язується сплатити їх ціну, встановлену в ході проведення електронного аукціону 06 грудня 2021 року.

Об'єкти нерухомого майна, що відчужуються (надалі по тексту - МАЙНО) належать **Продавцю:**

- нафтобаза на праві приватної власності, що зареєстроване в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно приватним нотаріусом Дніпровського міського нотаріального округу Дніпропетровської області Вербою В.М. 04 червня 2016 року, номер запису про право власності 14856790, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 890037171209, що підтверджується інформацією з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, отриманою приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу Алейніковим М.В. 18 січня 2022 року шляхом безпосереднього доступу до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно. Опис об'єкта: лабораторія, контрольно-пропускний пункт з прибудовою, А, загальна площа 54,9 кв.м.; операторна, Б, загальна площа 4,3 кв.м.; адмінбудинок з прибудовою, В, загальна площа 140,7 кв.м.; пожежне депо, Г, загальна площа 56,6 кв.м.; склад запчастин, Д, загальна площа 28,8 кв.м.;

НРО 139207 UA

Увага! Бланк містить багатоступеневий захист від підроблення

МІНІСТЕРСТВО ЮСТИЦІЇ УКРАЇНИ

склад товарів, Е, загальна площа 68,6 кв.м.; баня, Ж, загальна площа 40,6 кв.м.; склад тари, З, загальна площа 138,3 кв.м.; підземний погріб, И, загальна площа 15,5 кв.м.; підземний погріб, К, загальна площа 8,7 кв.м.; вхід до підземних резервуарів, Л, загальна площа 8,2 кв.м.; дизельна, М, загальна площа 128,7 кв.м.; насосна станція, Н, загальна площа 54,3 кв.м.; майстерня, О, загальна площа 69,4 кв.м.; базові асфальтні дороги, I; закриті пожежні водойми II; відкрита пожежна водойма, III; резервуарний парк, IV; автоналив, V; ресивер, VI; естакада для зливу з/д цистерн, VII; трансформаторна підстанція, IX; огорожа, №1; ворота, №2,3; огорожа, №4; колодязь, XIV;

- **земельна ділянка** на праві приватної власності, що зареєстроване в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно приватним нотаріусом Дніпровського міського нотаріального округу Дніпропетровської області Вербою В.М. 06 червня 2016 року, номер запису про право власності 14873147, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 890064971209, що підтверджується інформацією з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, отриманою приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу Алейніковим М.В. 18 січня 2022 року шляхом безпосереднього доступу до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

Згідно Витягу з Державного земельного кадастру про земельну ділянку № НВ-9900094242022 від 13.01.2022 року, створено за допомогою програмного забезпечення Державного земельного кадастру, встановлено:

- цільове призначення: 11.04 Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд технічної інфраструктури (виробництва та розподілення газу, постачання пари та гарячої води, збирання, очищення та розподілення води);
- категорія земель: Землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення;
- вид використання земельної ділянки: Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд технічної інфраструктури;
- 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;
- опис меж: Від А до Б ЗАТ 'Укрвторчормет'; Від Б до А землі Жашківської міської ради;
- експлікація земельних угідь, у тому числі за земельними угіддями:

Всього земель, Га	У тому числі за земельними угіддями, га:			
	008.03 Землі під соціально-культурними об'єктами	008.03 Землі під соціально-культурними об'єктами	008.03 Землі під соціально-культурними об'єктами	008.03 Землі під соціально-культурними об'єктами
1	2	3	4	5
Площа земельної ділянки, Га 3.9677	0.0076	0.0146	0.0096	0.0081
	008.03 Землі під соціально-культурними об'єктами	008.03 Землі під соціально-культурними об'єктами	008.03 Землі під соціально-культурними об'єктами	008.03 Землі під соціально-культурними об'єктами
	6	7	8	9
	0.0064	0.0062	0.003	0.003
	008.03 Землі під соціально-культурними об'єктами	008.03 Землі під соціально-культурними об'єктами	008.03 Землі під соціально-культурними об'єктами	008.03 Землі під соціально-культурними об'єктами
	10	11	12	13
	0.0019	0.114	0.0204	0.0178

УКРАЇНА UKRAINE

008.03 Землі під соціально-культурними об'єктами	008.03 Землі під соціально-культурними об'єктами	008.03 Землі під соціально-культурними об'єктами	008.03 Землі під соціально-культурними об'єктами
14	15	16	17
0.0175	0.0166	0.0157	0.0151
008.03 Землі під соціально-культурними об'єктами	008.03 Землі під соціально-культурними об'єктами	008.03 Землі під соціально-культурними об'єктами	008.03 Землі під соціально-культурними об'єктами
18	19	20	21
0.015	0.0084	0.0073	0.0065
008.03 Землі під соціально-культурними об'єктами	008.03 Землі під соціально-культурними об'єктами	008.03 Землі під соціально-культурними об'єктами	008.03 Землі під соціально-культурними об'єктами
22	23	24	25
0.0058	0.0031	0.003	0.0006
008.03 Землі під соціально-культурними об'єктами			
26			
3.6405			

2. ЦІНА ДОГОВОРУ ТА ПОРЯДОК ПРОВЕДЕННЯ РОЗРАХУНКІВ

2.1. Продаж МАЙНА здійснюється за ціною, яка становить:

- нафтобази – 1 855 042,14 (один мільйон вісімсот п'ятдесят п'ять тисяч сорок дві гривні 14 копійок) гривень, ПДВ 0,00 (нуль гривень 00 копійок) гривень (згідно п. 189.15, п. 197.12 Податкового кодексу України), разом з ПДВ 1 855 042,14 (один мільйон вісімсот п'ятдесят п'ять тисяч сорок дві гривні 14 копійок) гривень;

- земельної ділянки - 1 570 239,30 (один мільйон п'ятсот сімдесят тисяч двісті тридцять дев'ять гривень 30 копійок) гривень, ПДВ не передбачений,

та встановлена в ході проведення електронного аукціону, що підтверджується **Протоколом проведення електронного аукціону № UA-PS-2021-11-20-000002-1 від 06.12.2021 року.**

Таку ціну МАЙНА визначено СТОРОНАМИ за взаємним погодженням, за відсутності примусу як будь-якої із СТОРІН, так і третіх осіб, а також збігу будь-яких важких обставин. СТОРОНИ свідчать, що вони обізнані стосовно рівня ринкових цін на аналогічне майно; на їх розсуд визначена в цьому Договорі ціна МАЙНА є справедливою і відповідає його дійсній вартості.

Покупець свідчить, що він згоден купити МАЙНО та сплатив його ціну **Продавцю**.

2.2. Розрахунок за продаж МАЙНА здійснено шляхом перерахування у безготівковій формі **Покупцем** на поточний рахунок **Продавця** (сума **3 425 281,44** гривень на п/р **UA453052990000029094837030000** у АТ КБ «ПРИВАТБАНК», код ЄДРПОУ 14360570) грошових коштів до підписання цього Договору.

2.3. Підписанням цього Договору **Продавець** підтверджує отримання від **Покупця** грошових коштів у розмірі, визначеному в п. 2.1. Договору.

2.4. Згідно довідок, виданих АТ КБ «ПРИВАТБАНК» 18.01.2022, балансова вартість МАЙНА становить:

- нафтобази – 1 716 100,00 (один мільйон сімсот шістнадцять тисяч сто гривень 00 копійок) гривень;

НРО 139208 UA

Увага! Бланк містить багатоступеневий захист від підроблення

МІНІСТЕРСТВО ЮСТИЦІЇ УКРАЇНИ

- **земельної ділянки** – 3 470 500,00 (три мільйони чотириста сімдесят тисяч п'ятсот гривень 00 копійок) гривень.

3. ВИНИКНЕННЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ ТА ПЕРЕДАЧА НЕРУХОМОГО МАЙНА

3.1. Відповідно до положень ст. ст. 334, 640 Цивільного кодексу України, цей Договір є укладеним з моменту його нотаріального посвідчення. Право власності **Покупця** на придбане МАЙНО виникає з моменту державної реєстрації нотаріусом цього права згідно зі ст. 3 Закону України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень", яка є обов'язковою.

3.2. Передача МАЙНА **Продавцем** і прийняття його **Покупцем** засвідчується Актом приймання-передачі нерухомого майна, який підписується СТОРОНАМИ в день укладення цього Договору.

4. ПРАВА ТА ОБОВ'ЯЗКИ СТОРІН

4.1. Кожна із СТОРІН зобов'язується виконувати обов'язки, покладені на неї цим Договором, та сприяти іншій СТОРОНІ у їх виконанні.

4.2. Кожна із СТОРІН несе відповідальність за збитки, спричинені іншій СТОРОНІ за цим Договором, невиконанням чи неналежним виконанням його умов.

4.3. СТОРОНА, яка порушила зобов'язання відповідно до цього Договору, повинна усунути ці порушення і повністю відшкодувати спричинені іншій СТОРОНІ збитки.

5. ОБОВ'ЯЗКИ ПОКУПЦЯ

5.1. Здійснити оплату МАЙНА в строки та в порядку, встановлені цим Договором та прийняти МАЙНО на умовах, встановлених цим Договором.

6. ОБОВ'ЯЗКИ ПРОДАВЦЯ

6.1. Передати МАЙНО у власність **Покупцю** відповідно до умов цього Договору та надати всі документи, необхідні для державної реєстрації права власності **Покупця** на МАЙНО.

7. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ СТОРІН

7.1. Кожна СТОРОНА зобов'язується виконувати свої обов'язки, покладені на неї цим Договором, належним чином та сприяти іншій СТОРОНІ у виконанні її обов'язків.

7.2. СТОРОНИ несуть матеріальну відповідальність за невиконання або неналежне виконання умов цього Договору.

7.3. СТОРОНА, яка порушила зобов'язання відповідно до цього Договору, повинна усунути ці порушення.

7.4. За порушення умов цього Договору винна СТОРОНА відшкодовує спричинені цим збитки.

7.5. Відповідальність і права СТОРІН, не передбачені цим Договором, визначаються у відповідності до законодавства України.

7.6. СТОРОНИ звільняються від відповідальності за повне або часткове невиконання зобов'язань, що випливають з цього Договору, якщо це невиконання є наслідком дії обставин непереборної сили, а саме: стихійних лих, пожеж, повеней, землетрусів, військових дій, масових заворушень, страйків, аварій на транспорті, диверсій, блокади, розпоряджень органів влади, або інших обставин, що не залежать від волі СТОРІН, за умови, що дані обставини вплинули на виконання умов цього Договору та їх неможливо було передбачити на момент укладання Договору (форс-мажор).

7.7. СТОРОНА, яка через зазначені у п. 7.6. обставини, не може в повному обсязі виконувати свої зобов'язання по цьому Договору, повинна в п'ятиденний термін письмово повідомити про це іншу СТОРОНУ, а в десятиденний термін надати відповідні підтверджуючі документи.

Несвоєчасне, пізніше 5 (п'яти) днів, повідомлення про існування обставин форс-мажору позбавляє відповідну СТОРОНУ права посилатися на них для виправдання.

8. ГАРАНТІЇ ТА ПРЕТЕНЗІЇ

8.1. Продавець – АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО КОМЕРЦІЙНИЙ БАНК "ПРИВАТБАНК", в особі уповноваженого представника - гарантує, що він є власником МАЙНА, відчужуване МАЙНО не входить до переліку об'єктів, які не підлягають відчуженню; він має право його продавати; МАЙНО не є проданим, заставленим, не знаходиться під арештом, в податковій заставі не перебуває, судових спорів за участю **Продавця** або третіх осіб щодо МАЙНА немає, воно не є внеском до статутного капіталу підприємств, господарських товариств.

УКРАЇНА UKRAINE

8.2. Продавець, відповідно до ст. 659 Цивільного кодексу України, несе відповідальність за приховування відомостей про права третіх осіб щодо МАЙНА.

8.3. Якщо будь-які окремі умови чи положення цього Договору будуть визнані у встановленому порядку недійсними чи протиправними з будь-яких не передбачуваних СТОРОНАМИ у момент його укладення та нотаріального посвідчення обставин, то це не вплине на чинність та юридичну силу інших умов цього Договору.

8.4. Продавець в особі уповноваженого представника юридичної особи і **Покупець** в особі уповноваженого представника юридичної особи при нотаріальному посвідченні даного Договору підтверджують один одному про таке: 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, підтвердження сплати обов'язкових платежів, прихованих недоліків тощо), тягне правові наслідки, передбачені чинним законодавством України; у момент укладення цього Договору вони усвідомлювали (усвідомлюють) значення своїх дій і могли (можуть) керувати ними; розуміють природу цього правочину, свої права та обов'язки за цим Договором; при узгодженні умов Договору та укладенні Договору відсутній будь-який обман чи інше приховування фактів, які б мали істотне значення та були свідомо приховані ними як учасниками правочину; Договір укладається ними у відповідності із справжньою їхньою волею, без будь-якого застосування фізичного чи психічного тиску; Договір укладається на вигідних для учасників правочину умовах і не є результатом впливу тяжких обставин; правочин вчиняється з наміром створення відповідних правових наслідків (не є фіктивним); цей правочин не приховує інший правочин (не є удаваним); у **Продавця** в особі уповноваженого представника юридичної особи і **Покупця** в особі уповноваженого представника юридичної особи відсутні заперечення щодо кожної з умов правочину, вони однаково розуміють значення, умови правочину та його правові наслідки для кожної із СТОРІН правочину, про що свідчать особисті підписи **Продавця** в особі уповноваженого представника юридичної особи і **Покупця** в особі уповноваженого представника юридичної особи на правочині; **Продавець** в особі уповноваженого представника юридичної особи і **Покупець** в особі уповноваженого представника юридичної особи володіють українською мовою, що дало їм можливість прочитати цей Договір та правильно зрозуміти його суть та правові наслідки.

9. РИЗИК ВИПАДКОВОЇ ЗАГИБЕЛІ / ЗНИЩЕННЯ МАЙНА

9.1. Ризик випадкового знищення та випадкового пошкодження МАЙНА переходить до **Покупця** з моменту підписання цього Договору.

10. ВИРІШЕННЯ СПОРІВ

10.1. Всі спори та розбіжності, що виникають при виконанні умов цього Договору або у зв'язку з різним тлумаченням його положень, вирішуються шляхом переговорів.

10.2. Якщо СТОРОНИ протягом місяця не в змозі досягти домовленості, то спір передається на розгляд суду у порядку, встановленому чинним законодавством України.

10.3. Всі питання, не врегульовані цим Договором, регулюються чинним законодавством України.

11. ЗМІНИ УМОВ ДОГОВОРУ ТА ЙОГО РОЗІРВАННЯ

11.1. Внесення змін чи доповнень до цього Договору можливі лише за взаємною згодою СТОРІН шляхом оформлення ними відповідних двосторонніх договорів (угод), які також посвідчуються нотаріально.

11.2. У разі невиконання однією із СТОРІН умов цього Договору, він може бути змінений або розірваний на вимогу іншої СТОРОНИ лише за рішенням суду.

12. ЗАКЛЮЧНІ ПОЛОЖЕННЯ

12.1. Витрати, пов'язані зі складанням та нотаріальним посвідченням цього Договору, сплачує **Покупець,** 1% збору на обов'язкове державне пенсійне страхування сплатив **Покупець**.

12.2. Зміст статей 182, 215-220, 225, 230, 228-236, 334, 657 Цивільного кодексу України щодо нотаріального посвідчення та державної реєстрації права власності особам, які підписали Договір, нотаріусом роз'яснено. Також нотаріусом **Продавцю** в особі уповноваженого представника юридичної особи та **Покупцю** в особі уповноваженого представника юридичної особи роз'яснено зміст статті 27 Закону України «Про нотаріат», зокрема, про те, що нотаріус не несе відповідальності у разі, якщо особа, яка звернулася до нотаріуса за вчиненням нотаріальної дії:



Увага! Бланк містить багатоступеневий захист від підроблення
МІНІСТЕРСТВО ЮСТИЦІЇ УКРАЇНИ

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.

12.3. Вимоги законодавства щодо змісту й правових наслідків правочину, що укладається сторонами, зміст Глав 32, 54, а також ст. ст. 182, 202-204, 234, 235, ч. 4 ст. 334, 626, 627, 654, 657, 1087 Цивільного Кодексу України, ст. 172 Податкового кодексу України, ст. 27 Закону України «Про нотаріат», вимоги Закону України «Про запобігання та протидію легалізації (відмиванню) доходів, одержаних злочинним шляхом, фінансуванню тероризму та фінансуванню розповсюдження зброї масового знищення» СТОРОНАМ роз'яснено нотаріусом. СТОРОНИ підтверджують, що цей Договір не носить характеру фіктивного та удаваного правочину, а також свою обізнаність із вимогами законодавства, що були їм роз'яснені нотаріусом.

12.4. СТОРОНИ дійшли згоди, що місцем укладення цього Договору є місто Київ.

12.5. Цей Договір складено у трьох примірниках, які мають однакову юридичну силу, один з яких залишається на зберіганні у справах приватного нотаріуса Київського міського нотаріального округу Алейнікова М.В., один, викладений на спеціальних бланках нотаріальних документів, видається **Покупцю**, один, викладений на спеціальних бланках нотаріальних документів, видається **Продавцю**.

12.6. Текст цього Договору до його підписання прочитаний **Продавцем** в особі представника юридичної особи **та Покупцем** в особі уповноваженого представника юридичної особи, кожен з яких однаково розуміє значення, умови, положення та правові наслідки укладення та нотаріального посвідчення цього Договору, про що свідчать власноручні підписи СТОРІН.

ПРОДАВЕЦЬ	ПОКУПЕЦЬ
АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО КОМЕРЦІЙНИЙ БАНК "ПРИВАТБАНК"	**ПРИВАТНЕ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКЕ ПІДПРИЄМСТВО "АСКОЛЬД-АГРО"**
ПІДПИС: _____	**ПІДПИС:** _____
За довіреністю	*За довіреністю*

Місто Київ, Україна, вісімнадцятого січня дві тисячі двадцять другого року.

Цей договір посвідчено мною, Алейніковим М.В., приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу.

Договір підписано у моїй присутності.

Особи громадян, які підписали договір, встановлено, їх дієздатність, а також правоздатність, дієздатність **АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА КОМЕРЦІЙНОГО БАНКУ «ПРИВАТБАНК» та ПРИВАТНОГО СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПІДПРИЄМСТВА "АСКОЛЬД-АГРО"** та повноваження їх представників і належність **АКЦІОНЕРНОМУ ТОВАРИСТВУ КОМЕРЦІЙНОМУ БАНКУ «ПРИВАТБАНК»** відчужуваного майна – **нафтобази та земельної ділянки** перевірено.

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

Зареєстровано в реєстрі за № 6.

ПРИВАТНИЙ НОТАРІУС **М.В. АЛЕЙНІКОВ**

всього прошито, пронумеровано і скріплено печаткою _____ аркушів

приватний нотаріус