



ДОГОВІР КУПІВЛІ-ПРОДАЖУ НЕРУХОМОГО МАЙНА
Місто Київ, Україна, двадцять шосте березня дві тисячі двадцять першого року.

Ми, що нижче підписалися:

АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «ДЕРЖАВНА АКЦІОНЕРНА КОМПАНІЯ «АВТОМОБІЛЬНІ ДОРОГИ УКРАЇНИ», код платника податків за ЄДРПОУ-31899285, місцезнаходження юридичної особи: 03150, м. Київ, вул. Антоновича, буд.51, дата та номер запису в Єдиному державному реєстрі про проведення державної реєстрації юридичної особи: дата державної реєстрації - 18.03.2002 року, дата запису - 25.11.2004 року, номер запису - 10681200000002417, далі - **ПРОДАВЕЦЬ**, в особі **ДОЧІРНЬОГО ПІДПРИЄМСТВА «ДОНЕЦЬКИЙ ОБЛАВТОДОР» ВІДКРИТОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «ДЕРЖАВНА АКЦІОНЕРНА КОМПАНІЯ «АВТОМОБІЛЬНІ ДОРОГИ УКРАЇНИ»**, код платника податків за ЄДРПОУ 32001618, місцезнаходження юридичної особи: 85307, Донецька обл., м. Покровськ, вул. Захисників України, буд.2, дата та номер запису в Єдиному державному реєстрі про проведення державної реєстрації юридичної особи: дата державної реєстрації - 16.05.2002 року, дата запису - 18.08.2004 року, номер запису - 12661200000000462, за яким закріплено об'єкт нерухомого майна, який є предметом цього Договору, на праві господарського відання, від імені якого на підставі Статуту в новій редакції, наказу № 4-ВК ДП «Донецький облавтодор» ВАТ «ДАК «Автомобільні дороги України» від 06.02.2020 року діє директор - **ГУСАКОВ ОЛЕКСІЙ ОЛЕКСАНДРОВИЧ**, 05 липня 1978 року народження, реєстраційний номер облікової картки платника податків - 2867504139, що зареєстрований за адресою: Донецька обл., м. Краматорськ, вул. Наді Курченко, буд.13, кв.11, далі - **Представник ПРОДАВЦЯ**, з однієї сторони, та

Бєлохонов Владислав Олегович, 31 серпня 2000 року народження, реєстраційний номер облікової картки платника податків 3676800598, паспорт громадянина України 000195279, виданий 28 жовтня 2016 року органом 1469, зареєстрований за адресою: м. Харків, вул. Пушкінська, буд. 104Е, далі - **ПОКУПЕЦЬ**, з другої сторони, діючи добровільно і перебуваючи при здоровому розумі та ясній пам'яті, розуміючи значення своїх дій, уклали цей договір купівлі-продажу нерухомого майна комплексу будівель та споруд «Гараж та АЗС» (далі - Договір) про наступне:

1.Предмет договору

1.1.Згідно з пунктами 4.5, 4.6. Статуту в новій редакції ДП «ДОНЕЦЬКИЙ ОБЛАВТОДОР» ВАТ «ДАК «Автомобільні дороги України», затвердженого 02.08.2019 року Державним агентством автомобільних доріг України, дозволу Державного агентства Автомобільних доріг України № 6635/1/9.3.1-11-3185/09-20 від 05.11.2020 року, рішення про надання дозволу на відчуження АТ «ДАК «Автомобільні дороги України» № 1/22-10/2819 від 12.11.2020 року, листа Фонду державного майна України від 12.03.2007 року та за результатами електронного аукціону, **ДОЧІРНЕ ПІДПРИЄМСТВО «ДОНЕЦЬКИЙ ОБЛАВТОДОР» ВІДКРИТОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «ДЕРЖАВНА АКЦІОНЕРНА КОМПАНІЯ «АВТОМОБІЛЬНІ ДОРОГИ УКРАЇНИ»**, у господарському віданні якого знаходиться належний **АКЦІОНЕРНОМУ ТОВАРИСТВУ «ДЕРЖАВНА АКЦІОНЕРНА КОМПАНІЯ «АВТОМОБІЛЬНІ ДОРОГИ УКРАЇНИ» комплекс нерухомого майна будівель та споруд «Гараж та АЗС» (надалі - об'єкт нерухомого майна)**, розташований за адресою: *Донецька область, Великоновосілківський район, селище міського типу Велика Новосілка, вулиця Верхня, номер 26 (двадцять шість)*, передає у власність вказаний об'єкт нерухомого майна, а **ПОКУПЕЦЬ** приймає цей об'єкт нерухомого майна і сплачує його ціну у розмірі та на умовах, передбачених цим договором.

1.2. Документом, що підтверджує право власності **ПРОДАВЦЯ** на об'єкт нерухомого майна є Свідоцтво про право власності на нерухоме майно, видане 25.09.2008 року Великоновосілківською селищною радою на підставі рішення виконкому Великоновосілківської селищної ради №124 від 25.06.2008 року, право власності за яким зареєстроване за ВАТ «ДАК «Автомобільні дороги України» (у господарському віданні ДП «Донецький облавтодор» ВАТ «ДАК «Автомобільні дороги України»). Право власності на підставі вказаного Свідоцтва про право власності на нерухоме майно зареєстроване в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 2299641614212, номер запису про право власності 40729197, номер запису про інше речове право (право господарського відання) 40767083, що підтверджується Інформацією 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 №250001869 від 26.03.2021 року.

1.3.За даними документа, що встановлює право власності на об'єкт нерухомого майна та технічним паспортом, на земельній ділянці розташовані об'єкти:

комплекс нерухомого майна будівель та споруд "Гараж та АЗС", Будівля контори, А, 58,3 кв. м; Тамбур, 1 а; Оглядова яма, а; Ганок, ак; Навіс, 1 Н; Гараж, 1 Б; 341,6 кв. м; Котельня, 1 В, 64,9 кв. м; Бокси



для стоянки КРАЗіВ, 1 Г, 356,4 кв. м; Оглядова яма, 1 г; Будівля майстерні, 1 Д, 247,2 кв. м; Оглядова яма, 1 д; Оглядова яма, 1 д'; Будівля складу матеріалів, 1 Е, 63,3 кв. м; Ганок, ек; Автозаправна, 1 Ж, 21,3 кв. м; Вбиральня, 1 З, 1,3 кв. м; Майданчик, І; Огорожа, 1-5 №, 984,3 кв. м; Ємності, 1-9.

1.4. Згідно з витягом з Державного земельного кадастру про земельну ділянку № НВ-1408369352020 від 07.12.2020 року вищевказаний об'єкт нерухомого майна знаходиться на землях комунальної власності, землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення, для розміщення та експлуатації будівель і споруд автомобільного транспорту та дорожнього господарства, площа земельної ділянки – 1,7629 га, кадастровий номер земельної ділянки – 1421255100:04:010:0310, належить **ПРОДАВЦЮ** на праві постійного користування.

1.5. Відповідно до звіту про незалежну оцінку вартості нерухомого майна, виданого суб'єктом оціночної діяльності ТОВ «Інжиніринговий центр «ЕКСКОН» (сертифікат суб'єкта оціночної діяльності № 585/19, виданий від 26.07.2019 року Фондом Державного майна України) 24.11.2020 року, ринкова вартість комплексу нерухомого майна, що відчужується за цим договором, складає 285 272 грн. 00 коп. (двісті вісімдесят п'ять тисяч двісті сімдесят дві гривні 00 копійок), без урахування ПДВ.

2. Ціна договору та порядок розрахунків

2.1. Продаж об'єкту нерухомого майна здійснюється за ціною, що становить **356 020 грн. 08 коп.** (триста п'ятдесят шість тисяч двадцять гривень 08 копійок) з ПДВ, які **ПОКУПЕЦЬ** сплачує **ПРОДАВЦЮ** повністю до укладення цього договору в порядку, передбаченому пунктом 2.2. цього Договору.

Ціна продажу об'єкту нерухомого майна визначено за відсутності примусу будь-якої із Сторін з боку третіх осіб, а також збігу будь-яких важких обставин на підставі проведеного аукціону через PROZORRO. Продажі за ціною реалізації лота, що підтверджується протоколом електронного аукціону UA-PS-2021-01-20-000072-1 від 03.02.2021 року.

Сторони свідчать, що вони обізнані стосовно рівня ринкових цін на аналогічні об'єкти. На їх розсуд, визначена в цьому Договорі ціна об'єкту нерухомого майна є справедливою і відповідає її дійсній вартості.

2.2. Розрахунок по даному Договору за придбаний об'єкт нерухомого майна здійснюються **ПОКУПЦЕМ** шляхом перерахування у безготівковій формі грошових коштів в розмірі повної вартості об'єкту нерухомого майна, зазначеної в пункті 2.1. цього Договору, на поточний рахунок **ПРОДАВЦЯ**, зазначений у п. 6 цього Договору.

2.3. Датою остаточного розрахунку за цим Договором є дата зарахування на рахунок **ПРОДАВЦЯ** 100% (ста відсотків) вартості об'єкта нерухомого майна, що відчужується за цим Договором.

2.4. Підписання цього договору буде свідчити про те, що його умови повністю відповідають волевиявленню сторін та про здійснення повного розрахунку **ПОКУПЦЕМ** за придбаний об'єкт нерухомого майна і відсутність матеріальних претензій у **ПРОДАВЦЯ** до **ПОКУПЦЯ**.

3. Виникнення права власності та передача об'єкта нерухомого майна

3.1. Цей Договір підлягає нотаріальному посвідченню (ст. 657 Цивільного кодексу України) і вважається укладеним з моменту такого посвідчення (ст. 640 Цивільного кодексу України).

3.2. Згідно ст. 182 Цивільного кодексу України право власності на об'єкт нерухомого майна підлягає державній реєстрації у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

Відповідно до ч.4 ст.334 Цивільного кодексу України право власності у **ПОКУПЦЯ** на придбаний за цим договором об'єкт нерухомого майна виникає з дня державної реєстрації у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

3.3. Передача відчужуваного об'єкта нерухомого майна (а також ключів від нього та всіх необхідних документів) **ПРОДАВЦЕМ ПОКУПЦЮ** має бути здійснена не пізніше наступного дня після нотаріального посвідчення цього Договору, і оформлена шляхом підписання Акта приймання-передачі, який зі сторони **ПРОДАВЦЯ** підписує представник ДП «Донецький обласдор» ВАТ «ДАК «Автомобільні дороги України, оскільки об'єкт нерухомого майна знаходиться у їх господарському віданні, та який є невід'ємною частиною цього Договору.

3.4. Передача відчужуваного об'єкта нерухомого майна має бути здійснена за його місцезнаходженням за адресою: Донецька область, Великоновосілківський район, селище міського типу Велика Новосілка, вулиця Верхня, номер 26 (двадцять шість).

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 виконанні її обов'язків.

4.2. Представник **ПРОДАВЦЯ** підтверджує про відсутність прав третіх осіб на відчужуваний об'єкт нерухомого майна.

Представник ПРОДАВЦЯ гарантує, що об'єкт нерухомого майна, який є предметом цього договору, на момент його укладення під заборонаю (арештом) та податковою заставою не перебуває, як внесок до статутного капіталу юридичних осіб та в іпотеку не переданий, не є предметом спадкового договору, щодо нього не ведуться судові спори, відносно нього не укладено будь-яких попередніх договорів, договорів користування з іншими особами, прав щодо нього у третіх осіб (в тому числі за договорами найму (оренди) немає, прихованих недоліків відчужувана нерухомість не має.

Згідно з інформацією 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 №250001869 від 26.03.2021 року у цих реєстрах відсутні відомості, які б перешкоджали укладенню цього договору.

Перевірка факту відсутності застосування санкцій щодо сторін здійснено до підписання та посвідчення цього договору за відомостями, що містяться у відповідних рішеннях Ради національної безпеки і оборони України, введених в дію Указом Президента України.

Відомості у Єдиному реєстрі боржників щодо сторін, відсутні.

4.3. **Представник ПРОДАВЦЯ** стверджує та гарантує, що об'єкт нерухомого майна, який відчужується за даним договором, самовільно не було переплановано, не було перебудовано чи добудовано, на земельній ділянці немає самовільно збудованих будівель та споруд, а також повідомляє, що відчужуване нерухоме майно повністю відповідає технічним характеристикам об'єкту, що містяться в технічному паспорті.

4.4. **Представник ПРОДАВЦЯ** повідомляє, що заборгованості з платежів, пов'язаних з експлуатацією об'єкта нерухомого майна немає.

4.5. Кожна із Сторін несе відповідальність за збитки спричинені іншій Стороні за цим Договором невиконанням чи неналежним виконанням його умов, повинна усунути ці порушення і повністю відшкодувати спричинені іншій Стороні збитки, та/або понесені витрати.

4.6. Особи, що підписали договір, у присутності нотаріуса стверджують, що однаково розуміють значення і умови цього договору та його правові наслідки для кожної із сторін; договір спрямований на реальне настання правових наслідків, що обумовлені ним; їх волевиявлення, як сторін за договором, є вільним і відповідає внутрішній волі щодо укладення цього договору; правочин вчиняється з наміром створення відповідних правових наслідків (не є фіктивним); цей правочин не приховує інший правочин (не є удаванним); вони не обмежені в праві укладати такі правочини; вони не визнані в установленому порядку недієздатними (повністю або частково); вони не страждають в момент укладення цього договору на захворювання, що перешкоджають усвідомленню його суті, не перебувають під впливом лікарських, наркотичних засобів, психотропних речовин; підписання цього договору є підтвердженням попередніх домовленостей сторін, відсутності взаємних претензій щодо ціни нерухомості, порядку проведення розрахунку та якісного стану нерухомості, володіють українською мовою, що дало їм можливість правильно та однозначно зрозуміти та розтлумачити цей договір.

4.7. **ПРОДАВЕЦЬ зобов'язаний:**

4.7.1. Передати **ПОКУПЦЮ** підписаний Акт приймання-передачі об'єкту нерухомого майна не пізніше наступного дня після нотаріального посвідчення цього Договору.

4.7.2. Передати **ПОКУПЦЮ** ключі від Об'єкта нерухомого майна та всі необхідні документи в момент підписання Акта приймання-передачі.

4.7.3. Зберігати об'єкт нерухомого майна, що відчужується за цим Договором, до моменту його передачі **ПОКУПЦЕВІ** за Актом приймання-передачі.

4.7.4. У разі невиконання **ПРОДАВЦЕМ** умов пункту 4.7.1, цей Договір протягом 2 (двох) робочих днів, наступних після закінчення строку зазначеного в пункті 4.7.1, розривається за взаємною згодою Сторін, а у разі недосягнення ними згоди – у судовому порядку на вимогу однієї із Сторін. В цьому випадку, **ПРОДАВЕЦЬ** зобов'язаний відшкодувати **ПОКУПЦЮ** спричинені цим збитки та сплатити всі витрати останнього, в тому числі на підготовку цього правочину.

4.8. **ПРОДАВЕЦЬ має право:**

4.8.1. Отримати в повному обсязі оплату встановленої ціни за відчужуваний об'єкт нерухомого майна та вимагати прийняття відчужуваного об'єкту нерухомого майна **ПОКУПЦЕМ** в строки та на умовах, встановлених цим Договором.

4.8.2. У разі невиконання зобов'язань **ПОКУПЦЕМ ПРОДАВЕЦЬ** має право розірвати цей Договір у встановленому законодавством та цим Договором порядку.

4.8.3. Вимагати від **ПОКУПЦЯ** виконання умов цього Договору.

4.9. **ПОКУПЕЦЬ зобов'язаний:**

4.9.1. Своєчасно та в повному обсязі в порядку та в строки, встановлені цим Договором, сплатити **ПРОДАВЦЮ** ціну продажу об'єкту нерухомого майна.

4.9.2. Не чинити перешкод, прийняти об'єкт нерухомого майна на умовах, встановлених цим Договором, та підписати Акт приймання-передачі.

4.10. **ПОКУПЕЦЬ має право:**

4.10.1. Вимагати від **ПРОДАВЦЯ** виконання умов цього Договору та одержання належних **ПРОДАВЦЮ** документів.

5. Інші умови

5.1. Всі зміни та доповнення до цього Договору, мають бути узгоджені Сторонами та нотаріально посвідчені.

5.2. У випадках, які не передбачені цим Договором, Сторони керуються чинним законодавством України. Відповідальність Сторін встановлюється нормами чинного законодавства України.

5.3. Всі витрати, пов'язані з нотаріальним посвідченням цього Договору та державною реєстрацією права власності на нерухоме майно, сплачує **ПОКУПЕЦЬ**.



5.4. Збір на обов'язкове державне пенсійне страхування з окремих видів господарських операцій сплачується Покупцем в розмірі, встановленому Постановою Кабінету Міністрів України № 1740 від 03 листопада 1998 року «Про затвердження Порядку сплати збору на обов'язкове державне пенсійне страхування з окремих видів господарських операцій», а саме: 1% від суми договору, призначення платежу: "Збір з операцій купівлі-продажу нерухомого майна".

5.5. Сторони ознайомлені з приписами цивільного законодавства, що регулюють укладений ними договір.

Зміст ст.ст. 182, 210, 334 Цивільного Кодексу України щодо виникнення та реєстрації права власності, ст.ст. 215, 216, 227, 229-236 Цивільного Кодексу України щодо правових наслідків недодержання сторонами при вчиненні правочину вимог закону, ст. 228 Цивільного Кодексу України щодо правових наслідків вчинення правочину, який порушує публічний порядок, вчинений з метою, що суперечить інтересам держави і суспільства, ст.ст. 377, 631, 655, 657, 659, 660, 662, 664, 673, 692, 697 Цивільного Кодексу України щодо права на земельну ділянку у разі набуття права власності на будівлю, змісту, предмету, умов договору купівлі-продажу та обов'язків сторін за цим договором, ст. 57 Сімейного Кодексу України щодо майна, що є особистою приватною власністю, ЗУ «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» в редакції Закону України за № 834-VII від 26.11.2015 року щодо державної реєстрації прав на нерухоме майно зі змінами, роз'яснено.

Норми чинного законодавства щодо порядку оформлення права власності, оренди на земельну ділянку, щодо прав і обов'язків власника, користувача земельної ділянки, в т.ч. недопущення зміни цільового призначення земельної ділянки, ст.ст. 20, 21, 81, 82, 103, 120, 125, 126, 211 Земельного Кодексу України, сторонам за договором, нотаріусом роз'яснено.

Зміст статей 182, 203, 215-220, 228-236, 237-249, 319, 334, 640, 655-667, 680, 681 Цивільного кодексу України, Постанови Кабінету Міністрів України № 1740 від 03.11.1998 року «Про затвердження Порядку сплати збору на обов'язкове державне пенсійне страхування з окремих видів господарських операцій», статті 172 Податкового кодексу України, вимог чинного законодавства щодо сплати військового збору, зокрема п. 16¹ Підрозділу 10 Перехідних положень Податкового кодексу України сторонам, роз'яснено.

5.6. Продавець є платником податку на прибуток на загальних підставах.

5.7. Цей договір містить весь обсяг домовленостей між сторонами щодо предмета цього договору, скасовує всі інші зобов'язання та договори.

5.8. Сторони повідомляють, що вони ознайомлені зі змістом договору, нормами діючого законодавства, вказаними в п.5.5 договору та стверджують, що зміст цього договору та норм діючого законодавства, зазначених в ньому, їм зрозумілий, питань, які залишились би нез'ясованими і незрозумілими для них, немає.

5.9. Цей договір складено у трьох примірниках, які мають однакову юридичну силу, один з яких залишається на зберіганні у справі приватного нотаріуса Київського міського нотаріального округу Ляшенко В.В., інші видаються сторонам за договором.

6. Місцезнаходження та банківські реквізити Сторін.

ПРОДАВЕЦЬ:

АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «ДЕРЖАВНА АКЦІОНЕРНА КОМПАНІЯ «АВТОМОБІЛЬНІ ДОРОГИ УКРАЇНИ»

в особі

Дочірнього підприємства «Донецький облавтодор» відкритого акціонерного товариства «Державна акціонерна компанія «Автомобільні дороги України»,

код платника податків за ЄДРПОУ 32001618,

місцезнаходження: 85307, Донецька обл., м. Покровськ, вул.

Захисників України, 2

ІПН 320016105092

IBAN UA103354960000026004051605803

В АТКБ «Приватбанк»

Директор:

ПОКУПЕЦЬ

Белохонов Владислав Олегович

адреса: м. Харків, вул. Пушкінська, буд. 104Е

РНОКПП 3676800598

В.О. Белохонов

Місто Київ, Україна, двадцять шосте березня дві тисячі двадцять першого року.

Цей договір посвідчено мною, Ляшенко В.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 ДОЧІРНЬОГО ПІДПРИЄМСТВА «ДОНЕЦЬКИЙ ОБЛАВТОДОР» ВІДКРИТОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «ДЕРЖАВНА АКЦІОНЕРНА КОМПАНІЯ «АВТОМОБІЛЬНІ ДОРОГИ УКРАЇНИ» та повноваження його представника і належність АКЦІОНЕРНОМУ ТОВАРИСТВУ «ДЕРЖАВНА АКЦІОНЕРНА КОМПАНІЯ «АВТОМОБІЛЬНІ ДОРОГИ УКРАЇНИ» відчужуваного майна - комплексу нерухомого майна будівель та споруд «Гараж та АЗС» перевірено.

Відповідно до статті 182 Цивільного кодексу України право власності на комплекс нерухомого майна будівель та споруд «Гараж та АЗС» підлягає державній реєстрації у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

Зареєстровано в реєстрі за № 532
Стягнуто плати – за домовленістю.

Приватний нотаріус

В.В.Ляшенко