



ДОГОВІР

Примірник Продавця

КУПІВЛІ-ПРОДАЖУ НЕРУХОМОГО МАЙНА

Місто Київ, Україна, дванадцятого жовтня дві тисячі двадцять першого року

АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «ОТП БАНК», код за ЄДРПОУ 21685166, юридична особа у відповідності до законодавства України, що має місцезнаходження: 01033, м. Київ, вул. Жилянська, 43, та є платником податку на прибуток на загальних підставах, в особі провідного фахівця Сектору по врегулюванню кредитів середнього та малого бізнесу Управління по врегулюванню кредитів корпоративного та малого бізнесу **Восколупа Руслана Петровича**, 13 липня 1976 року народження, реєстраційний номер облікової картки платника податків 2795307839, паспорт ТТ 220632, виданий Дарницьким РВ ГУДМВС України в місті Києві 13 березня 2014 року, адреса реєстрації: м. Київ, вул. Бориспільська, буд. 6, кв. 179, та діє на підставі Статуту та Довіреності, посвідченої 30.09.2021 року Мурською Н.В. приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу, за реєстровим № 1944, та провідного фахівця Сектору по врегулюванню кредитів середнього та малого бізнесу Управління по врегулюванню кредитів корпоративного та малого бізнесу **Кураха Сергія Михайловича**, 19 червня 1982 року народження, реєстраційний номер облікової картки платника податків 3012017753, паспорт ЕА 606170, виданий Ленінським РВ УМВС України в Кіровоградській області 03 лютого 1999 року, адреса реєстрації: м. Кропивницький, вул. Калініна, буд. 41, кв. 24, та діє на підставі Статуту та Довіреності, посвідченої 30.09.2021 року Мурською Н.В. приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу, за реєстровим № 1944, які діють спільно на підставі Статуту, погодженого Національним банком України 14 вересня 2020 року (надалі за текстом – «Продавець», або «Власник»), з однієї сторони, та **ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ПРОСТІР ДЛЯ БІЗНЕСУ»**, код за ЄДРПОУ 42707907, юридична особа у відповідності до законодавства України, що має місцезнаходження: 02099, м. Київ, вул. Бориспільська, будинок 7, та є платником Єдиного податку III групи за ставкою 3%, платник ПДВ, в особі Директора **Луценко Оксани Вікторівни**, 02 жовтня 1975 року народження, реєстраційний номер облікової картки платника податків 2766809805, паспорт ТТ 086362, виданий Деснянським РУ ГУ МВС України в місті Києві 29 грудня 2011 року, адреса реєстрації: м. Київ, вул. Каштанова, буд. 14, кв. 93, та діє на підставі Статуту (надалі за текстом – «Покупець»), надалі за текстом цього Договору Продавець і Покупець кожний окремо іменуватимуться «Стороною», а разом - «Сторонами», перебуваючи при здоровому розумі, ясній пам'яті та діючи добровільно, розуміючи значення своїх дій та правові наслідки цього правочину, керуючись взаємною згодою, а також діючим законодавством України, уклали цей Договір нерухомого майна (далі за текстом - «Договір») про наступне:

СТАТТЯ 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ

1.1. Відповідно до умов цього Договору, Продавець продає, а Покупець купує у власність нерухоме майно, а саме:

- нежитлове приміщення – магазин-кафе-бар в літері «А», загальною площею 359,40 кв.м., що знаходиться за адресою: Київська область, Кисво-Святошинський район, село Петропавлівська Борщагівка, вулиця Соборна (Леніна), будинок 105 (Сто п'ять) (надалі за текстом – «Нежитлове приміщення»), яке знаходиться на земельній ділянці, загальною площею 0,0260 га, кадастровий номер 3222485901:01:030:0022;



- земельна ділянка, загальною площею 0,0260 га, кадастровий номер 3222485901:01:030:0022, що знаходиться за адресою: Київська область, Кислівський район, село Петропавлівська Борщагівка, вулиця Соборна (Леніна), 105 (Сто п'ять) (надалі за текстом – «Земельна ділянка»), і сплачує за нього ціну, визначену цим Договором.

Нежитлове приміщення та Земельна ділянка надалі за текстом разом – «Нерухоме майно».

1.2. Відчужуване за цим Договором нерухоме майно належить Продавцю на підставі Договору про задоволення вимог іпотекодержателя, посвідченого 19.03.2021 року Мурською Н.В. приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу, за реєстровим № 563.

1.3. Право власності на Нежитлове приміщення зареєстроване за Продавцем в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, що підтверджується Витягом з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності, виданим 19.03.2021 року Мурською Н.В. приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу, номер запису про право власності: 41076034 від 19.03.2021 року, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 2316712732224, рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень (з відкриттям розділу), індексний номер: 57186042 від 19.03.2021 року, Мурська Н.В. приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу, індексний номер витягу: 249045298.

1.4. Право власності на Земельну ділянку зареєстроване за Продавцем в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, що підтверджується Витягом з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності, виданим 19.03.2021 року Мурською Н.В. приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу, номер запису про право власності: 41075475 від 19.03.2021 року, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 102779332224, рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень, індексний номер: 57185566 від 19.03.2021 року, Мурська Н.В. приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу, індексний номер витягу: 249039997.

1.5. Актуальність зазначеної вище інформації про Нерухоме майна, інформації про державну реєстрацію права власності, відсутність податкової застави, відсутність обтяжень, іпотеки, та інших речових прав щодо Нерухомого майна, 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, сформованою 12 жовтня 2021 року Розсохою С.С., приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу.

1.6. Відсутність податкової застави щодо Сторін підтверджується Витягами з Державного реєстру обтяжень рухомого майна, виданими 12 жовтня 2021 року Розсохою С.С., приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу.

СТАТТЯ 2. ЦІНА ПРОДАЖУ І ПОРЯДОК ЗДІЙСНЕННЯ РОЗРАХУНКІВ

2.1. Ціна продажу нерухомого майна, зазначеного в п. 1.1 цього Договору, становить **2 610 400,00 (Два мільйона шістсот десять тисяч чотириста гривень 00 копійок) гривень 00 копійок, без ПДВ** (далі за текстом - «Ціна продажу»).

2.2. Платіж, передбачений пунктом 2.1 цього Договору, здійснено Покупцем в безготівковій формі, в національній валюті України – гривні, на рахунок Продавця:

– номер рахунку UA493005280000036103099900000 у АТ «ОТП БАНК», МФО 300528;



- отримувач АТ «ОТП БАНК» код ЄДРПОУ 21685166;
- призначення платежу: Оплата за лот № PS375, переможець ТОВ «ПРОСТІР ДЛЯ БІЗНЕСУ», ЄДРПОУ 42707907, Протокол № UA-PS-2021-08-31-000019-1 від 20.09.2021р., ціна продажу 2 610 400,00 грн., без ПДВ.
- дата платежу 06.10.2021 року.

2.3 Продавець підтверджує, що на день підписання та нотаріального посвідчення цього Договору отримав Ціну продажу, зазначену в пункті 2.1. цього Договору, на свій рахунок в повному обсязі.

СТАТТЯ 3. ПРАВА ТА ОБОВ'ЯЗКИ СТОРІН

3.1. Продавець зобов'язаний:

3.1.1. Передати Покупцю у власність нерухоме майно у порядку та на умовах, встановлених Договором;

3.1.2. Надати Покупцю всі документи необхідні для державної реєстрації цього Договору, а також для реєстрації права власності Покупця.

3.2. Покупець зобов'язаний:

3.2.1. Прийняти нерухоме майно у порядку та на умовах, встановлених цим Договором;

3.2.2. Сплатити Продавцю Ціну продажу у розмірі та на умовах, встановлених Договором;

3.2.3. Забезпечити здійснення державної реєстрації прав власності на нерухоме майно.

СТАТТЯ 4. ПЕРЕХІД ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА НЕЖИТЛОВЕ ПРИМІЩЕННЯ ТА РИЗИК ЙОГО ВИПАДКОВОЇ ЗАГИБЕЛІ

4.1. Право власності на нерухоме майно виникає у Покупця після нотаріального посвідчення цього Договору та з моменту державної реєстрації в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

4.2. Продавець несе ризики загибелі чи пошкодження нерухомого майна та всі зобов'язання, які виникають або пов'язані з правом власності на неї, та/або інших податків і обов'язкових платежів до моменту підписання та нотаріального посвідчення цього Договору, а Покупець приймає на себе всі такі ризики та зобов'язання з моменту підписання та нотаріального посвідчення цього Договору.

4.3. Державна реєстрація права власності Покупця на Нерухоме майно в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно здійснюється одночасно з нотаріальним посвідченням цього Договору.

СТАТТЯ 5. ПЕРЕДАЧА НЕЖИТЛОВОГО ПРИМІЩЕННЯ ТА ПЕРЕВІРКА ПОКУПЦЕМ ЙОГО СТАНУ

5.1. Покупець визнає, що купує та приймає нерухоме майно в такому стані, в якому воно є („як є“) з усіма недоліками та дефектами та що він не має й не матиме до Продавця жодних претензій щодо нерухомого майна з цього приводу.

5.2. Передача нерухомого майна Продавцем Покупцю здійснюється одночасно із підписанням цього Договору.

СТАТТЯ 6. ЗАПЕВНЕННЯ ТА ГАРАНТІЇ СТОРІН

6.1. Покупець цим запевняє Продавця і гарантує йому, що він має повне право на підготовку, підписання та виконання цього Договору, і що після підписання цього Договору він вважатиметься законним, дійсним та обов'язковим до виконання зобов'язань Покупця.

6.2. Продавець цим запевняє Покупця і гарантує йому, що він має повне право і повноваження на підготовку, підписання та виконання цього Договору, та що цей Договір



було належним чином санкціоновано і затверджено всіма відповідними рішеннями Продавця, і що після підписання цього Договору він вважатиметься законним, дійсним та обов'язковим до виконання зобов'язань Продавця.

6.3. Продавець цим запевняє Покупця і гарантує йому, що:

6.3.1. Нерухоме майно на момент підписання цього Договору нікому не продано (в тому числі не існує попередніх договорів щодо відчуження їх), не подаровано, не обміняно, як внесок до статутного капіталу юридичної особи не переданий та не відчужений будь-яким іншим чином.

6.3.2. Нерухоме майно під іншою заборорою відчуження (арештом) не перебуває.

6.3.4. На нерухоме майно не поширюються будь-які обмеження у розпорядженні ним, і що Продавець має усі необхідні права для відчуження нерухомого майна, і не існує ніяких підстав, які б не уможливили або забороняли таке відчуження,

6.3.5. Нерухоме майно не є аварійним, не підлягає зносу.

6.4. Сторони гарантують, що відсутні будь-які інші обставини, що обмежують Продавця та/або Покупця у укладенні та виконанні цього Договору.

СТАТТЯ 7. ВИРІШЕННЯ СПОРІВ

7.1. Сторони цим погоджуються, що будь-який спір, який виникає з цього Договору чи у зв'язку з ним, включаючи будь-яке питання щодо його існування, дійсності чи припинення, вирішується між Сторонами шляхом проведення переговорів та листування, а в разі їх не вирішення в такий спосіб, спір передається на розгляд до суду відповідно до правил підвідомчості та підсудності, встановлених законодавством України, чинних на момент передачі спору до розгляду.

СТАТТЯ 8. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ

8.1. Цей Договір набирає чинності з моменту підписання його Сторонами, нотаріального посвідчення та державної реєстрації відповідно до вимог діючого законодавства України.

Усі зміни і доповнення до цього Договору вносяться шляхом укладення договорів про внесення змін та доповнень, підписаних уповноваженими представниками обох Сторін, відповідно до вимог чинного законодавства України.

Усі доповнення та зміни до цього Договору повинні бути укладені Сторонами у письмовій формі та нотаріально посвідчені.

8.2. Якщо будь-яка умова чи положення цього Договору або право їх застосування до будь-якої особи чи будь-яких обставин у будь-якій мірі стають недійсними чи такими, які не можуть бути реалізовані, це жодним чином не позначається на інших умовах та положеннях цього Договору або на праві їх застосування до будь-якої особи чи будь-яких обставин, крім тих, що були визнані недійсними або такими, що їх не може бути виконано, а кожна умова та положення цього Договору зберігатимуть силу та можливість бути виконаними в максимально дозволених законодавством України межах. Якщо будь-яке положення визнане недійсним, незаконним або таким, що не підлягає виконанню, Сторони погоджуються добросовісно вести переговори стосовно заміни такого положення на взаємоприйнятне для Сторін положення, яке можна виконати, та у відповідній формі включити таке положення у цей Договір.

8.3. Жодна із Сторін цього Договору не може уступати чи іншим чином повністю або частково передавати будь-які свої права чи обов'язки за цим Договором будь-яким третім особам без попередньої письмової згоди іншої Сторони цього Договору.

8.4. На Покупця покладається обов'язок з оплати збору на обов'язкове державне пенсійне страхування (1% (один відсоток) від вартості нерухомого майна, визначену в п. 2.1. Договору), банківських послуг, пов'язаних із здійсненням переказу Ціни продажу на



користь Продавця, плата за державну реєстрацію права власності на нерухоме майно, а також витрати на оформлення та посвідчення цього Договору.

На Покупця покладається обов'язок з оплати ставки державного мита (1% (один відсоток) від вартості нерухомого майна, визначеної в п. 2.1. Договору).

8.5. Зміст статей 190, 191, 212 Кримінального Кодексу України, ст.ст. 182, 214-216, 227, 244, 248, 249, 377, 655, 657-659, 662, 664, 666-681, 691, 692 Цивільного кодексу України, та правові наслідки приховання реальної вартості нерухомого майна Сторонам відомо та роз'яснено.

Відповідно до вимог ст.657 Цивільного кодексу України цей Договір підлягає нотаріальному посвідченню.

Відповідно до вимог ст. 182 Цивільного кодексу України перехід права власності підлягає державній реєстрації.

Нам, Продавцеві і Покупцю нотаріусом доведено загальний зміст Закону України «Про запобігання та протидію легалізації (відмиванню) доходів, одержаних злочинним шляхом, або фінансуванню тероризму», в тому числі ст.ст. 8, 9 та 15.

Сторони стверджують, що гроші які виступають розрахунком в цьому правочині, не одержані злочинним шляхом, не спрямовані на приховування джерела походження зазначених коштів чи сприяння особі, яка є співучасником у вчиненні злочину.

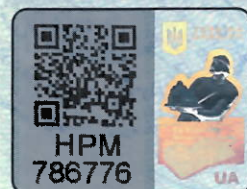
8.6. Цей Договір складено та підписано Сторонами у трьох оригінальних примірниках українською мовою, один для зберігання у справах Розсохи С.С., приватного нотаріуса Київського міського нотаріального округу, та по одному для кожної із Сторін.

8.7. Я, Власник персональних даних (особа, уповноважена Стороною на підписання даного Договору), повідомлений про мету обробки іншою Стороною, представником якої я не є, моїх персональних даних (будь-яка інформація про Власника/ків персональних даних або інформація, що стосується Власника/ків персональних даних, в тому числі, однак не виключно інформація щодо прізвища, імені, по батькові, даних, які зазначені в паспорті (або дані, які зазначені в іншому документі, що посвідчує особу), реєстраційного номеру облікової картки платника податків, громадянства, місця проживання або перебування, місця роботи, посади, номерів контактних телефонів/факсів, адреси електронної пошти, тощо, надалі – «Персональні дані»), а саме: укладення, зміни, припинення договорів, виконання договорів, а також для здійснення дій, пов'язаних із укладенням, зміною, припиненням та/або виконанням договорів, у тому числі шляхом здійснення прямих контактів із Власником персональних даних за допомогою засобів зв'язку; надання третіми особами (особи, з якими інша Сторона перебуває у договірних відносинах та/або члени материнської групи іншої Сторони, надалі – «Треті особи») послуг іншій Стороні для виконання нею своїх функцій та/або для виконання укладених з Стороною договорів; захист іншою Стороною своїх прав та інтересів,

Підписанням даного договору Власник персональних даних надає іншій Стороні свою однозначну згоду на передачу (поширення), у т.ч. транскордонну, цією Стороною Персональних даних Третім особам, зміну, знищення Персональних даних або обмеження доступу до них відповідно до вимог Закону України «Про захист персональних даних» від 01.06.2010 року (надалі – «Закон») та без необхідності надання Власнику персональних даних письмового повідомлення про здійснення зазначених дій.

Підписанням даного Договору Власник персональних даних підтверджує, що він письмово повідомлений про володільця Персональних даних, склад та зміст зібраних Персональних даних, права, передбачені Законом, про мету збору Персональних даних та осіб, яким передаються його Персональні дані.

Укладенням цього Договору кожна із Сторін підтверджує що передача Персональних



даних фізичних осіб, які передаються від її імені іншій Стороні з вищезазначеною метою (надалі – «Інші власники персональних даних») здійснюється з дотриманням вимог ч.1 ст. 14 та ч.2 ст. 12 Закону для обробки іншою Стороною їх Персональних даних з вищевказаною метою.

Сторони погоджуються, що при підписанні, виконанні та/або у зв'язку з виконанням цього Договору одна щодо іншої вони виступають «третіми особами» у розумінні статті 2 Закону.

СТАТТЯ 9 РЕКВІЗИТИ ТА ПІДПИСИ СТОРІН

ПРОДАВЕЦЬ

АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «ОТП БАНК», код за ЄДРПОУ 21685166, юридична особа у відповідності до законодавства України, що має місцезнаходження: 01033, м. Київ, вул. Жилянська, 43, рахунок UA493005280000036103099900000, в АТ «ОТП БАНК», МФО 300528.

за довіреністю



Восколюб Р.П.

за довіреністю

Курах С.М.

ПОКУПЕЦЬ

ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ПРОСТІР ДЛЯ БІЗНЕСУ»,

код за ЄДРПОУ 42707907, юридична особа у відповідності до законодавства України, що має місцезнаходження: 02099, м. Київ, вул. Бориспільська, будинок 7, та є платником Єдиного податку III групи за ставкою 3%, платник ПДВ,

рахунок UA703808050000000026006626884 в АТ «Райффайзен Банк Аваль» у м. Києві, МФО 380805



Луценко О.В.

Місто Київ, Україна, дванадцятого жовтня дві тисячі двадцять першого року.

Цей договір посвідчено мною, Розсохою С.С., приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу. Договір підписано сторонами у моїй присутності. Особи громадян, які підписали договір, встановлено, їх дієздатність, а також правоздатність та дієздатність АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «ОТП БАНК» та ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ПРОСТІР ДЛЯ БІЗНЕСУ», повноваження їх представників та належність АКЦІОНЕРНОМУ ТОВАРИСТВУ «ОТП БАНК» відчужуваного нерухомого майна – нежитлового приміщення та земельної ділянки, перевірено.

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

На прохання сторін договір посвідчено за адресою: м. Київ, вул. Жилянська, буд. 43.

Зареєстровано в реєстрі за № 7370.

Приватний нотаріус



Всього
прошито
(або прошнуровано),
пронумеровано
свідчено печаткою
підписує