

ДОГОВІР КУПІВЛІ-ПРОДАЖУ
НЕРУХОМОГО МАЙНА

Місто Київ, Україна, сімнадцятого лютого дві тисячі двадцять першого року

Ми, сторони Договору:

АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «УКРПОШТА», ідентифікаційний код **21560045**, місцезнаходження: 01001, місто Київ, вулиця Хрещатик, 22 (далі – **Продавець**), в особі генерального директора Смілянського Ігоря Юхимовича, місце проживання:

і, який діє на підставі Статуту та протоколу Комісії з розгляду питань стосовно розпорядження майном Міністерства інфраструктури України від 28.05.2020 № 05/20, з однієї сторони, та

БУЖЕНИЦЯ АНАСТАСІЯ ВАСИЛІВНА, реєстраційний номер облікової картки платника податків **3114000527**, місце проживання:

(далі – **Покупець**) з другої сторони,

попередньо ознайомлені з вимогами цивільного законодавства щодо недійсності правочинів, перебуваючи в здоровому розумі, ясній пам'яті та діючи добровільно, розуміючи значення своїх дій та правові наслідки укладеного Договору, уклали цей Договір наступного змісту і на таких умовах:

1. Продавець зобов'язується передати у власність, а Покупець оплатив та зобов'язується прийняти **нерухоме майно – 80/100 частин комплексу, що розташоване за адресою: Закарпатська область, місто Мукачєво, вулиця Філатова, будинок 2-а (номер два «А»)** (далі – **нерухоме майно**), щ є лотом № 55s відповідно до протокол електронного аукціону №UA-PS-2020-10-22-000021-1.

Загальна площа комплексу, 80/100 частин якого є предметом цього Договору (нерухоме майно), становить 406,0 кв. м. Складовими частинами комплексу є: адміністративна будівля літ. «А», гараж літ. «Б», гараж літ «В», ворота №1, калітка №2, огорожа №3, мощення І-ІІ.

Нерухоме майно, що відчужується, загальною площею 324,6 кв.м, становить 80/100 частин від комплексу та складається з: приміщень підвалу адміністративної будівлі літ.«А»: №II котельня, площею 51,4 кв.м; № III підвал, площею 70,4 кв.м; **приміщень другого поверху адміністративної будівлі літ. «А»:** № XI сходова клітка, площею 15,6 кв.м; №3-1 коридор, площею 7,1 кв.м, №3-2 туалет, площею 2,9 кв.м; №3-3 вбиральня, площею 1,5 кв.м; №3-4 кабінет, площею 11,7 кв.м; №3-5 кабінет, площею 28,0 кв.м; №3-6 вестибюль, площею 22,6 кв.м; №3-7 кабінет, площею 15,2 кв.м; №3-8 кабінет, площею 10,4 кв.м; №3-9 передпокій, площею 13,9 кв.м; №3-10 кабінет, площею 8,5 кв.м; № 3-11 кабінет, площею 13,5 кв.м; №3-12 кладова, площею 0,6 кв.м; №3-13 архів, площею 6,3 кв.м; №3-14 кабінет, площею 17,8 кв.м; №3-15 кладова, площею 0,5 кв.м; №3-16 кладова, площею 0,4 кв.м; №3-17 кладова, площею 0,4 кв.м; №3-18 побутова, площею 5,5 кв.м; №3-19 кладова, площею 0,4 кв.м; №3-20 кладова, площею 0,5 кв.м; №3-21 кімната, площею 18,6 кв.м; №3-22 кладова, площею 0,4 кв.м; №3-23 кладова, площею 0,5 кв.м; **гаражу літ. «Б»; гаражу літ. «В».**

Право власності на комплекс зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 23 грудня 2020 року державним реєстратором Центру надання адміністративних послуг Виконавчого комітету Мукачівської міської ради Закарпатської області, Мангур Р.В., що підтверджується Витягом з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності від 23 грудня 2020 року, індексний номер витягу: 239424753.

Реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна (комплексу 80/100 частин якого є предметом цього Договору): **2261959521104.**

Номер запису про право власності: 39972173.

2. Комплекс розташований на земельній ділянці, площею 0,0890 га, за адресою: Закарпатська область, місто Мукачєво, вулиця Філатова, 2-а, що підтверджується Державним актом на право постійного користування землею: П-ЗК №001963, виданим Виконавчим комітетом Мукачівської міської Ради народних депутатів 31 грудня 1998 року на підставі рішення від 22 жовтня 1998 року №279 та зареєстрованого в Книзі записів державних актів на право постійного користування землею за №155.



3. За даними Державного реєстру речових прав на нерухоме майно відсутні заборони на відчуження або арешт нерухомого майна, нерухоме майно іпотекою не обтяжене, що підтверджується Інформацією з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, Реєстру прав власності на нерухоме майно, Державного реєстру іпотек, Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна.

4. Продаж Нерухомого майна за домовленістю сторін вчинено за **ціною 2 048 741,17 (два мільйони сорок вісім тисяч сімсот сорок одна) гривня 17 копійок в т. ч. ПДВ – 341 456,86 (триста сорок одна тисяча чотириста п'ятдесят шість) гривень 86 копійок**, які Покупець перерахував на користь Продавця, що підтверджується платіжними дорученнями №226589 від 25.11.2020 року, № 34275 від 04.12.2020 року.

Сторони підтверджують факт повного розрахунку за продане нерухоме майно та відсутність у Продавця фінансових претензій до Покупця. Продавець не заперечує проти державної реєстрації права власності на нерухоме майно за покупцем

Вартість нерухомого майна визначена Сторонами за взаємним погодженням, за відсутності примусу будь-якої із сторін та з боку третіх осіб, а також збігу будь-яких важких обставин.

Сторони свідчать, що вони обізнані стосовно рівня ринкових цін на аналогічне нерухоме майно; за їх розсудом визначена в цьому Договорі вартість саме цього нерухомого майна є справедливою і відповідає його дійсній вартості.

5. Продавець свідчить, що на момент укладення цього Договору нерухоме майно, що продається:

- нікому раніше не продане, не подароване, не заставлене;
- під заборорою (арештом), у податковій заставі не знаходиться;
- судового спору щодо нього немає;
- відносно нерухомого майна не укладено будь-яких Договорів щодо користування іншими особами, якщо інше не зазначено у цьому Договорі;
- незастережених недоліків, які значно знижують цінність або можливість використання за цільовим призначенням нерухомого майна, немає;
- прав щодо нерухомого майна у третіх осіб як на території України, так і за її межами, немає.

6. Нерухоме майно оглянуте Покупцем до підписання цього Договору. Покупець, із технічним станом нерухомого майна детально ознайомлений. Істотних недоліків, які перешкоджали б використанню нерухомого майна за призначенням на момент його огляду не виявлено.

7. Покупець зобов'язаний:

7.1. Протягом місяця з моменту переходу права власності на нерухоме майно до Покупця вчинити необхідні дії для укладення договорів з постачальниками послуг (електроенергії, комунальних та інших послуг, якими забезпечене нерухоме майно) щодо утримання нерухомого майна;

7.2. Компенсувати Продавцю на підставі виставлених ним рахунків витрати з утримання нерухомого майна (оплату комунальних платежів, електроенергії, інших послуг, якими забезпечене нерухоме майно, плату за користування земельною ділянкою на якій розташоване нерухоме майно за площу під нерухомим майном з урахуванням пропорційної частки прибудинкової території) за період з дати укладання цього Договору до дати переоформлення/припинення/розірвання відповідних договорів, дати припинення сплати Продавцем плати за земельну ділянку на якій розташоване Нерухоме майно або дати набуття прав на вказану земельну ділянку Покупцем. До 15 числа кожного місяця Продавець надсилає Покупцю рахунок, у якому вказується сума компенсації за попередній місяць та розрахунок цієї суми (з урахуванням ПДВ за ставкою 20%). Покупець повинен сплатити Продавцю суму компенсації, зазначену в рахунку, протягом 5 (п'яти) робочих днів з дати отримання зазначеного рахунка.

7.3. У разі відчуження Покупцем нерухомого майна до набуття ним прав на земельну ділянку, на якій розташоване нерухоме майно, зобов'язання Покупця щодо оплати Продавцю витрат з утримання ним нерухомого майна залишається чинним до дати внесення змін до Державного земельного кадастру у зв'язку з набуттям Покупцем або будь-яким іншим новим власником нерухомого майна прав на земельну ділянку, на якій розташоване нерухоме майно. Вартість витрат з утримання нерухомого майна, що підлягає компенсації на користь Продавця



згідно з цим пунктом, розраховується у сумі, що відповідає платі за землю, яку сплачує Продавець згідно з діючим законодавством, крім того ПДВ 20%. Оплата здійснюється в порядку та з дотриманням термінів, встановлених п. 7.2 цього Договору.

Відносини Покупця з наступним власником в частині покриття витрат, пов'язаних з утриманням нерухомого майна Продавцем до дати державної реєстрації права на земельну ділянку на власника нерухомого майна, можуть визначатись Покупцем у договорі щодо відчуження нерухомого майна, укладеному ним з наступним власником нерухомого майна або його частини

8. Продавець зобов'язується звільнити вказане нерухоме майно та передати Покупцю ключі від нього протягом 5 (п'яти) робочих днів з дати підписання цього Договору, сплативши комунальні послуги за вказане нерухоме майно, вартість використаної ним електроенергії та інші обов'язкові платежі по день звільнення нерухомого майна. Про передачу-приймання нерухомого майна Сторони підписують акт приймання-передачі нерухомого майна.

9. Всі спори, що виникають з цього Договору або пов'язані із ним, вирішуються шляхом переговорів між Сторонами.

10. Якщо відповідний спір неможливо вирішити шляхом переговорів, він вирішується у судовому порядку за встановленою підвідомчістю та підсудністю такого спору відповідно до вимог чинного законодавства України.

11. За невиконання або неналежне виконання своїх зобов'язань Сторони несуть відповідальність згідно вимог чинного законодавства України.

11.1. В разі порушення строків виконання будь-яких грошових зобов'язань за цим Договором, зокрема, передбачених у підпунктах 7.2. та 7.3. пункту 7 цього Договору, Покупець на вимогу Продавця сплачує неустойку в розмірі подвійної облікової ставки НБУ за кожен день прострочення.

12. Відповідно до ст. 182 Цивільного Кодексу України право власності та інші речові права на нерухомі речі, обтяження цих прав, їх виникнення, перехід і припинення підлягають державній реєстрації. Відповідно до ст. 334 Цивільного кодексу України право власності на нерухоме майно виникає у Покупця з моменту державної реєстрації цього права.

13. За домовленістю Сторін державну реєстрацію права власності на Нерухоме майно має бути проведено за Покупцем у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно одночасно з нотаріальним посвідченням цього Договору у відповідності до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

14. Плата за нотаріальне посвідчення Договору сплачується Покупцем.

15. Правові наслідки недодержання сторонами при вчиненні правочину вимог закону та визнання угод недійсними (ст.ст. 215-236 Цивільного кодексу України, ст. 27 Закону України «Про нотаріат»), ст.ст. 79, 92, 120, 125, 126, 141 Земельного Кодексу України, ст.ст. 25, 30, 182, 319, 334, 373-378, 626-632, 637, 639, 640, 651-697 Цивільного Кодексу України, сторонам роз'яснено.

16. Цей Договір підписується Продавцем та Покупцем, які свідчать один одному та повідомляють нотаріусу та усім зацікавленим у тому особам, що:

- Договір укладається Сторонами у відповідності до їх дійсних намірів, при цьому сторони однаково розуміють значення та умови правочину та його правові наслідки для кожної із сторін, які виникають в зв'язку з посвідченням даного правочину, про що свідчать їх особисті підписи на правочині;

- у момент укладання цього Договору вони усвідомлювали (і усвідомлюють) значення своїх дій і могли (можуть) керувати ними;

- розуміють природу цього правочину, свої права та обов'язки за Договором;

- при укладенні Договору відсутній будь-який обман чи інше приховування фактів, які б мали істотне значення та були свідомо приховані ними;

- Договір укладається ними зі справжньою їхньою волею, без будь-якого застосування фізичного чи психічного тиску;

- Договір укладається на вигідних для Сторін умовах і не є результатом впливу тяжких для Продавця обставин;

- правочин вчиняється з наміром створення відповідних правових наслідків (не є фіктивним);

- цей правочин не приховує інший правочин (не є удаванним).



17. При виконанні своїх зобов'язань за Договором, Сторони, їх афілійовані особи, працівники або посередники зобов'язані дотримуватися антикорупційного законодавства.

18. Цей Договір набирає чинності з дати його підписання Сторонами та нотаріального посвідчення і діє до повного виконання зобов'язань за цим Договором.

19. Права та обов'язки, що виникають з цього Договору реалізуються Продавцем в особі Закарпатської дирекції Акціонерного товариства «Укрпошта».

20. Нотаріусом доведено до відома Продавця зміст заяви Покупця про те, що на момент укладання та підписання цього договору, Покупець в зареєстрованому шлюбі не перебуває і не проживає однією сім'єю з чоловіком без реєстрації шлюбу, а також про те, що грошові кошти, які виступають розрахунком у правочині, не є спільною сумісною власністю, а є особистою приватною власністю Покупця.

21. Збір на обов'язкове державне пенсійне страхування, оплата якого передбачена Законом України «Про внесення змін до Закону України «Про збір на обов'язкове державне пенсійне страхування» Покупцем внесений. Сторони не є особами, до яких застосовують санкції, передбачені статтею 4 Закону України «Про санкції», що перевірено нотаріусом за відомостями, що містяться у рішеннях Ради національної безпеки і оборони України, введених в дію відповідними Указами Президента України.

22. Покупець на момент укладання Договору в зареєстрованому шлюбі не перебуває, та ні з ким не проживає однією сім'єю без реєстрації у встановленому законом порядку шлюбі, гроші, які витрачаються ним на придбання нерухомого майна є його особистою приватною власністю.

23. Договір цей складено у трьох примірниках, з яких один примірник залишається у справах приватного нотаріуса, другий – видається Покупцю, а третій - Продавцю.

ПІДПИСИ СТОРІН:

ПРОДАВЕЦЬ:

ПОКУПЕЦЬ:

Місто Київ, Україна, сімнадцятого лютого дві тисячі двадцять першого року.

Цей договір посвідчено мною, **Войтовським В.С.**, приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу.

Договір підписано сторонами у моїй присутності.

Особи громадян, які підписали договір, встановлено, їх дієздатність, правоздатність і дієздатність АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «УКРПОШТА», повноваження його представника, а також належність АКЦІОНЕРНОМУ ТОВАРИСТВУ «УКРПОШТА» відчужуваних 80/100 частини комплексу перевірено.

Відповідно до статті 182 Цивільного кодексу України право власності на 80/100 частини комплексу будівель підлягає державній реєстрації у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

Зареєстровано в реєстрі за № 378

Стягнуто плати – за домовленістю гривнях.

У зв'язку з особливістю посвідчення договір посвідчено в приміщенні АТ «УКРПОШТА» за адресою: місто Київ, вулиця Хрещатик, 22.

Приватний нотаріус

Войтовський В.С.

