

**ДОГОВІР
КУПІВЛІ-ПРОДАЖУ НЕРУХОМОГО МАЙНА**

Місто Київ, Україна, _____ року

Ми, що нижче підписалися, з однієї сторони – **АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД "ЖУРЖІЙ ВЕНЧУРС"** (попереднє найменування ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД "НОРИС"), ідентифікаційний код юридичної особи: 38901651, місцезнаходження: 01033, місто Київ, вулиця Жилианська, будинок 48, 50 А, 7 поверх, офіс 13, надалі за текстом іменується **"Продавець"**, від імені, в інтересах якого на підставі Договору доручення № _____ року (зі змінами та доповненнями), та довіреності, посвідченої _____, приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу _____ року за реєстровим № ___, діє **ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "СМАЙЛ КОНСТРАКШН"**, надалі за текстом іменується **"Повірений Продавець"**, ідентифікаційний код юридичної особи 39593112, місцезнаходження: 01033, місто Київ, вулиця Жилианська, будинок 48, 50 А, 7 поверх, офіс 13, в особі *представника* _____, яка зареєстрована за адресою: *Україна, _____*, та діє на підставі довіреності, посвідченої _____, приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу _____ року за реєстровим № _____, та Рішення учасника ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "СМАЙЛ КОНСТРАКШН" № __ від _____ року, та з другої сторони

громадянин/громадянка України _____,
паспорт серії _____ № _____, виданий _____
_____ року, реєстраційний номер
облікової картки платника податків _____, місце проживання зареєстроване за
адресою: _____, та надалі
за текстом іменується **"Покупець"**,

які в подальшому разом іменуються **"Сторони"**, а окремо можуть іменуватися **"Сторона"**, попередньо ознайомлені з вимогами цивільного законодавства щодо недійсності правочинів, перебуваючи при здоровому розумі, ясній пам'яті та діючи добровільно, без будь-якого примусу, як фізичного так і морального, розуміючи значення своїх дій та правові наслідки правочину, уклали даний Договір купівлі-продажу нерухомого майна (надалі за текстом – **"Договір купівлі-продажу"**) про наступне:

РОЗДІЛ 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ КУПІВЛІ-ПРОДАЖУ

1.1. Продавець передає у власність Покупця, а Покупець приймає у власність **квартиру № _____** (_____), **загальною площею _____ кв. м.**, яка складається з _____ **кімнат(и) житловою площею _____ кв. м.**, що знаходиться за адресою: Київська область, Києво-Святошинський район, с. Гатне, вул. Оптимістична, 1, корпус _____ (надалі за текстом – **"Нерухоме майно"**), і сплатив за неї грошову суму згідно п. 2.1 цього Договору.

1.2. Право власності Продавця на Нерухоме майно зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно _____, номер запису про право власності: _____ (*витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності, індексний номер витягу: _____, дата формування _____*). **Реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: _____.**

1.3. Відсутність заборон відчуження Нерухомого майна підтверджується Інформаційною довідкою 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 та Інформаційною довідкою 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 суб'єкта, виданими _____, приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу _____ року.

РОЗДІЛ 2. ЦІНА НЕРУХОМОГО МАЙНА, ПОРЯДОК ТА СТРОКИ РОЗРАХУНКІВ

2.1. За домовленістю Сторін продаж Нерухомого майна здійснено за _____ (_____) **грн** _____ (<_____) **коп. без ПДВ**. Ціна продажу відповідає дійсним намірам Сторін. Станом на дату укладення Договору купівлі-продажу, Покупцем був здійснений повний розрахунок за продане Нерухоме майно Повіреному Продавця згідно порядку, визначеного п.2.2 Договору купівлі-продажу.

2.2. На виконання досягнутих домовленостей між Сторонами, та підтвердження наміру Покупця щодо придбання Нерухомого майна, Покупець сплатив Повіреному Продавця забезпечувальний платіж шляхом

перерахування на поточний рахунок останньому грошових коштів у сумі _____ (_____) грн ____ коп. без ПДВ згідно Попереднього договору купівлі-продажу нерухомого майна, посвідченого _____ року _____, приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу за реєстр. № _____ (надалі за текстом – Попередній договір купівлі-продажу).

Сторони домовились, що забезпечувальний платіж не підлягає поверненню Покупцю та враховується в день укладення Договору купівлі-продажу та його нотаріального посвідчення в якості оплати ціни, зазначеної в п. 2.1 цього Договору.

2.3. Підписання Договору купівлі-продажу є підтвердженням Сторонами факту повного розрахунку за продане Нерухоме майно та свідчить про відсутність у Продавця по відношенню до Покупця будь-яких претензій фінансового характеру.

2.4. Оціночна вартість Нерухомого майна, що відчужується, згідно Балансової довідки Продавця за вих. № _____ від _____ складає _____ (_____) грн ____ коп.

РОЗДІЛ 3. ГАРАНТІЇ СТОРІН

3.1. Сторони (їх уповноважені представники) в Договорі купівлі-продажу взаємно стверджують один одному у присутності нотаріуса та повідомляють усіх заінтересованих у тому осіб, що:

- кошти, 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;

- Договір купівлі-продажу не носить характеру фіктивного та удаваного правочину;
- Договір купівлі-продажу не приховує іншого правочину і спрямований на реальне настання наслідків, які обумовлені в ньому;

- ціна Нерухомого майна, зазначена в п. 2.1 Договору купівлі-продажу, відповідає їх дійсним намірам та є справедливою ринковою ціною;

- вони не обмежені в праві укласти даний правочин;
- вони не визнані в установленому порядку недієздатними (повністю або частково), вони не перебувають у хворобливому стані, не страждають в момент укладення Договору купівлі-продажу на захворювання, що перешкоджають усвідомленню його суті, не перебувають під впливом лікарських, наркотичних засобів, психотропних речовин;

- вони володіють українською мовою, що дало їм можливість прочитати та правильно зрозуміти зміст Договору купівлі-продажу;

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

- інформація, наведена ними у Договорі купівлі-продажу, а також викладена у документах, які подані ними нотаріусу як правова підстава для укладання Договору купівлі-продажу, на момент його нотаріального посвідчення не змінилась;

- усі без винятку подані нотаріусу документи є такими що не змінювались, не скасовувались, не відкликались;

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

- підписання Договору купівлі-продажу є підтвердженням попередніх домовленостей, відсутності взаємних претензій щодо ціни Нерухомого майна, порядку та умов проведення розрахунку.

- у тексті Договору купівлі-продажу зафіксовано всі істотні умови, що стосуються відчуження Нерухомого майна. Будь-які попередні домовленості, які мали місце до укладення Договору купівлі-продажу і не відображені у його тексті, після підписання Договору купівлі-продажу не матимуть правового значення.

3.2. Продавець свідчить та доводить до відома Покупця і гарантує, що:

- на момент укладення Договору купівлі-продажу Нерухоме майно нікому не продане, не подароване, не знаходиться у заставі (в тому числі в податковій), в іпотеку не передано, під заборороною відчуження (арештом) не перебуває, його не здано в оренду, щодо нього не ведуться судові спори; як внесок до статутного капіталу юридичних осіб не передано, треті особи не мають прав на зазначене Нерухоме майно;

- фактичні технічні характеристики Нерухомого майна повністю відповідають тим, які відображені у технічному паспорті, а також, не здійснювалося жодних змін щодо технічних характеристик Нерухомого майна, зокрема таких, які потребують попереднього погодження і отримання дозволів, в тому числі самовільних переобладнань, перепланувань, добудов, перебудов, реконструкції Нерухомого майна та/або його складових частин;

- незастережних недоліків, які значно знижують цінність або можливість використання за цільовим призначенням зазначеного в Договорі купівлі-продажу Нерухомого майна, немає;

- багатоквартирний житловий будинок, в якому знаходиться Нерухоме майно, не визнано аварійним або таким, що підлягає зносу;
- Нерухоме майно не належить до пам'яток історії та культури;
- від Покупця не приховано обставини, які мають істотне значення;
- Нерухоме майно не є місцем реєстрації / проживання будь-якої фізичної особи;
- малолітні та/або неповнолітні особи не мають права власності або право користування Нерухомим майном.

- Нерухоме майно на момент укладення Договору купівлі-продажу знаходиться у стані придатному до експлуатації, відповідає вимогам будівельних норм та правил, а також має наступне оснащення:

- двері вхідні металеві з МДФ накладками;
- металопластикові вікна з двокамерними склопакетами;
- опалення – автономне, від двоконтурного газового котла з прокладкою труб в цементно-піщаній стяжці підлоги;
- опалювальні прилади – сталеві панельні радіатори з нижнім підключенням з можливістю встановлення терморегулятора температури (терморегулятор не встановлюється);
- водопостачання: холодне водопостачання – до сантехнічних приміщень (кухня і санвузли) з прокладкою труб в цементно-піщаній стяжці; гаряче водопостачання – від двоконтурного газового котла до сантехнічних приміщень (кухня і санвузли) з прокладкою труб в цементно-піщаній стяжці;
- водовідведення (каналізація) – на стояках встановлюється трійник (хрестовина) з заглушкою, для подальшого підключення;
- електропостачання – до місця встановлення квартирної щита (без фурнітури);
- газопостачання – від газового стояка в приміщенні кухні;
- лічильники: холодного водопостачання, газопостачання, електропостачання;
- цементно-піщана стяжка підлоги (крім санвузлів), у санвузлах виконана гідроізоляція.

3.3. Покупець свідчить, що володіє достатньою інформацією про відчужуване Нерухоме майно, задоволений його якісним станом, встановленим шляхом огляду Нерухомого майна до укладення Договору купівлі-продажу. Недоліків, які перешкоджають використанню Нерухомого майна на момент огляду, не виявлено. Претензій до Продавця щодо якості та оснащення Нерухомого майна Покупець не має. Нерухоме майно знаходиться у стані придатному для використання за цільовим призначенням та стан Нерухомого майна відповідає технічним характеристикам та відомостям, які викладені у п.3.2 Договору та у технічному паспорті на Нерухоме майно.

РОЗДІЛ 4. ПРАВА ТА ОБОВ'ЯЗКИ СТОРІН

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

4.2. Обов'язки Продавця:

- передати Покупцю Нерухоме майно на умовах, визначених у Розділі 5 Договору купівлі-продажу;
- попередити Покупця про всі недоліки Нерухомого майна та спроби третіх осіб оспорити права на Нерухоме майно, у випадку їх наявності.

4.3. Права Продавця:

- вимагати відшкодування збитків у випадках, передбачених Договором-купівлі-продажу та/або законом.

4.4. Обов'язки Покупця:

- в день укладення цього Договору переоформити право власності на Нерухоме майно;
- здійснювати оплату за утримання Нерухомого майна відповідно до рахунків виставлених управителем.

4.5. Права Покупця:

- вимагати відшкодування збитків у випадках, передбачених Договором-купівлі-продажу та/або законом.

4.6. Інші права та обов'язки Сторін визначені в чинному законодавстві України.

РОЗДІЛ 5. ПЕРЕХІД ПРАВА ВЛАСНОСТІ

5.1. Право власності на Нерухоме майно виникає у Покупця згідно ст. 334 Цивільного кодексу України. Державна реєстрація права власності на Нерухоме майно відбувається згідно ст. 31-2 Закону України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень".

5.2. Сторони погодили, що передачу Нерухомого майна за Договором купівлі-продажу слід вважати завершеною після підписання Сторонами цього Договору та державної реєстрації права власності.

5.3. Передача ключів та технічного паспорта від Нерухомого майна Повіреному Продавця Покупцю відбулась в момент укладення цього Договору.

5.4. Підписання цього Договору свідчить про те, що Продавець передав, а Покупець прийняв Нерухоме майно.

5.5. Ризик випадкового знищення або випадкового пошкодження Нерухомого майна переходить від Продавця до Покупця з моменту державної реєстрації права власності за останнім.

РОЗДІЛ 6. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ СТОРІН ТА РОЗГЛЯД СПОРІВ

6.1. Всі спори між Сторонами, що можуть виникнути з Договору купівлі-продажу, вирішуються шляхом переговорів між Сторонами, а у разі неможливості вирішення спорів шляхом переговорів – у судовому порядку.

6.2. У випадку порушення будь-якою із Сторін гарантій вказаних в Договорі купівлі-продажу або визнання Договору купівлі-продажу недійсним з вини однієї із Сторін, ця Сторона зобов'язується відшкодувати збитки у повному обсязі другій Стороні.

6.3. За достовірність чи справжність документів несе відповідальність Сторона, що їх надала.

РОЗДІЛ 7. ЗАКЛЮЧНІ ПОЛОЖЕННЯ

7.1. Договір набуває чинності з моменту його підписання Сторонами та нотаріального посвідчення.

7.2. Всі зміни та доповнення до Договору купівлі-продажу вносяться тільки за взаємною згодою Сторін шляхом підписання додаткових угод, які є його невід'ємною частиною.

7.3. У випадках, не передбачених Договором купівлі-продажу, Сторони керуються нормами чинного законодавства України.

7.4. Покупець довів до відома Продавця, а Продавець узяв до уваги той факт, що Покупець у зареєстрованому шлюбі та фактичних шлюбних відносинах не перебуває, не проживає однією сім'єю і не веде спільне господарство з іншою особою, кошти, які сплачувались за умовами Попереднього договору купівлі-продажу не є спільною сумісною власністю, та є його особистою приватною власністю.

Укладення та підписання цього Договору купівлі-продажу здійснюється за згодою дружини/чоловіка Покупця - _____, викладеної у вигляді заяви, справжність підпису на якій засвідчено _____ року _____, приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу за р-р № ____.

7.5. Підписанням Договору купівлі-продажу Покупець погоджується з проведенням будь-яких будівельних та монтажних робіт, замовником будівництва щодо яких є Продавець, в безпосередній близькості до багатоквартирного житлового будинку, в якому розташоване Нерухоме майно, та відсутністю жодних претензій з його боку стосовно даної обставини.

7.6. Правові наслідки приховування реальної вартості Нерухомого майна, зміст ст. 212 Кримінального кодексу України, ст.ст. 182, 203, 215-218, 220, 225, 228-236, 257, 258, 261, 383, 401- 405, 655, 657, 659, 660, 668, 680 Цивільного кодексу України, ст. 60-74 Сімейного кодексу України, ст. 152 Житлового кодексу Української РСР, ст. 12 Закону України "Про основи соціального захисту бездомних осіб і безпритульних дітей", ст. 32 Закону України "Про забезпечення організаційно-правових умов соціального захисту дітей-сиріт та дітей, позбавлених батьківського піклування", п. 7 "Правил користування приміщеннями житлових будинків і гуртожитків", затверджених постановою Кабінету Міністрів України від 08.10.1992 р. № 572, ст.ст. 4, 10, 18, 19, 22, 27, 32, 34 Закону України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень", Закону України "Про збір на обов'язкове державне пенсійне страхування", постанови Правління Національного банку України "Положення про ведення касових операцій у національній валюті в Україні" від 29.12.2017 р. № 148, ст.ст. 5, 6 Закону України "Про запобігання та протидію легалізації (відмиванню) доходів, одержаних злочинним шляхом, фінансуванню тероризму та фінансуванню розповсюдження зброї масового знищення", Сторонам нотаріусом роз'яснено.

7.7. Сторони стверджують, що у них відсутні заперечення щодо кожної з умов Договору купівлі-продажу, вони однаково розуміють значення, умови правочину та його правові наслідки, про що свідчать особисті підписи Сторін на правочині. Зміст Договору купівлі-продажу та зміст вказаних в п. 7.6 цього Договору положень їм зрозумілий, питань, які залишилися б нез'ясованими і незрозумілими для них, немає.

7.8. Нотаріусом перевірено факт застосування санкцій, передбачених ст. 4 Закону України "Про санкції" до фізичної та юридичних осіб, що звернулися за вчиненням нотаріальної дії шляхом пошуку відповідних відомостей у рішенні Ради національної безпеки і оборони України від 14 травня 2020 року, введеному в дію Указом Президента України від 14.05.2020 року №184/2020, за результатами перевірки факт застосування санкцій до фізичної та юридичних осіб, що звернулися за вчиненням нотаріальної дії, не встановлено.

Відомості про Продавця в Єдиному реєстрі боржників, передбаченому Законом України "Про виконавче провадження", відсутні, що перевірено нотаріусом в порядку безпосереднього доступу до вказаного реєстру.

7.9. Своїм підписом під цим договором кожна зі Сторін відповідно до Закону України "Про захист персональних даних" надає однозначну беззастережну згоду (дозвіл) на обробку персональних даних у письмовій та/або електронній формі в обсязі, що міститься у Договорі купівлі-продажу, рахунках, актах, та інших документах, що стосуються цього договору, з метою забезпечення реалізації цивільно – правових, господарсько – правових, адміністративно – правових, податкових відносин та відносин у сфері бухгалтерського обліку, а також підтверджує, що отримала повідомлення про включення персональних даних до бази персональних даних та що повідомлена про свої права, як суб'єкта персональних даних, які визначені в ст. 8 Закону України "Про захист персональних даних", а також мету збору цих даних та осіб, яким ці дані передаються. Сторони зобов'язуються забезпечувати виконання вимог Закону України "Про захист персональних даних", включаючи забезпечення режиму захисту персональних даних від незаконної обробки та

незаконного доступу до них, а також забезпечувати дотримання прав суб'єкта персональних даних згідно з вимогами цього закону.

7.10. На виконання вимог Закону України "Про збір на обов'язкове державне пенсійне страхування" сплату збору на обов'язкове державне пенсійне страхування у розмірі 1% від вартості Нерухомого майна, що зазначено в п. 2.1 Договору купівлі-продажу, здійснено Покупцем у повному обсязі до посвідчення Договору купівлі-продажу.

7.11. Усі витрати, пов'язані із нотаріальним посвідченням Договору купівлі-продажу, сплачує Покупець у повному обсязі.

7.12. Договір купівлі-продажу складений у двох примірниках, що мають силу оригіналу, з яких один залишається у справах приватного нотаріуса Київського міського нотаріального округу _____, а другий видається Покупцю.

8. ПІДПИСИ ТА РЕКВІЗИТИ СТОРІН:

<u>ПРОДАВЕЦЬ:</u>	<u>ПОКУПЕЦЬ:</u>
АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД "ЖУРЖІЙ ВЕНЧУРС" ідентифікаційний код юридичної особи: 38901651; місцезнаходження: 01033, місто Київ, вулиця Жилианська, будинок 48, 50 А, 7 поверх, офіс 13; Банківські реквізити: п/р UA483071230000026003010214437 у ПАТ "БАНК ВОСТОК" в м. Дніпро є платником податку на прибуток на загальних підставах; <i>від імені, в інтересах якого діє</i> ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "СМАЙЛ КОНСТРАКШН" ідентифікаційний код юридичної особи: 39593112; місцезнаходження: 01033, місто Київ, вулиця Жилианська, будинок 48, 50 А, 7 поверх, офіс 13; Представник _____/_____/	громадянин/громадянка України місце проживання (реєстрація): реєстраційний номер облікової картки платника податків: паспорт: тел: електронна пошта: Банківський рахунок: відсутній _____/_____/

Місто Київ, Україна, _____ дві тисячі _____ року.

Цей договір посвідчено мною, _____, приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу.

Договір підписано сторонами у моїй присутності.

Особи громадян, які підписали договір, встановлено, їх дієздатність, а також правоздатність, дієздатність Акціонерного товариства "ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД "ЖУРЖІЙ ВЕНЧУРС" та Товариства з обмеженою відповідальністю "СМАЙЛ КОНСТРАКШН" та повноваження їх представника і належність Акціонерному товариству "ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД "ЖУРЖІЙ ВЕНЧУРС" відчужуваного майна – квартири перевірено.

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

На прохання сторін та у зв'язку з виробничою необхідністю цей договір посвідчено за адресою: 01033, місто Київ, вулиця Жилианська, будинок 48, 50 А, 7 поверх, офіс 13.

Зареєстровано в реєстрі за № _____

ПРИВАТНИЙ НОТАРІУС