

ДОГОВІР КУПІВЛІ-ПРОДАЖУ КВАРТИРИ

Україна, місто Харків, ХХХ дві тисячі сімнадцятого року.

Ми, що нижче підписалися, – **ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ХХХ»**, відповідно до відомостей з Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань - ідентифікаційний код юридичної особи – ХХХ (Виписка з Єдиного державного реєстру юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців, видана Реєстраційною службою Харківського районного управління юстиції Харківської області ХХХ, дата та номер запису в Єдиному державному реєстрі юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців про проведення державної реєстрації ХХХХ, ХХХХ), місцезнаходження юридичної особи: ХХХ, в особі директора ХХХ, ХХХ року народження; паспорт: ХХХ, виданий ХХХХ, реєстраційний номер облікової картки платника податків - ХХХ, що проживає та зареєстрований по паспорту за адресою: ХХХ, що діє на підставі Статуту (нова редакція), зареєстрованого Виконавчим комітетом Харківської міської ради Харківської області ХХХ року, номер запису ХХХХ, наказу №ХХХ від ХХХ та протоколу загальних зборів учасників від ХХХХ, іменованій далі як «**ПРОДАВЕЦЬ**», з однієї сторони, та ХХХ, ХХХХ року народження; паспорт ХХХ, виданий ХХХ року; реєстраційний номер облікової картки платника податків - ХХХ), що по паспорту зареєстрована/ний за адресою: ХХХ, іменована надалі як «**ПОКУПЕЦЬ**», – з другої сторони, а разом Сторони, обізнані із загальними вимогами, додержання яких є необхідним для чинності правочину, володіючи повним обсягом цивільної дієздатності, повністю усвідомлюючи значення своїх дій та згідно із вільним волевиявленням, котре відповідає внутрішній волі учасників правочину, маючи на меті реальне настання правових наслідків, у присутності нотаріуса Харківського міського нотаріального округу Прядко О.С., яку як нотаріуса для посвідчення цього правочину було обрано ними самостійно та до якої за місцем знаходження її робочого місця (місто Харків, вулиця Новгородська, 3) ми звернулися добровільно, - **уклали цей договір про таке:**

1. Предмет договору та інші загальні положення

1.1. **ПРОДАВЕЦЬ** зобов'язується передати у власність **ПОКУПЦЯ**, а **ПОКУПЕЦЬ** зобов'язується прийняти і оплатити відповідно до умов цього договору **КВАРТИРУ №ХХ (ХХХ) в квартирному багатопверховому житловому будинку**, яка розташована за адресою: **місто Харків, вулиця Дерев'янка, будинок №16-А (шістнадцять тире літ. «А»)**, надалі – предмет договору.

1.2. Квартира, яка є предметом цього договору належить **ПРОДАВЦЮ** на праві приватної власності на підставі договору купівлі-продажу квартир, посвідченого ХХХ року приватним нотаріусом Харківського міського нотаріального округу ХХХ., зареєстровано в реєстрі за № ХХХ (бланки нотаріальних документів ХХХХ). Згідно Витягу з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності, індексний номер якого: ХХХ, сформованого ХХХХ року державним реєстратором приватним нотаріусом Харківського міського нотаріального округу ХХХ, право власності на вищезазначене нерухоме майно, зареєстровано за Товариством з обмеженою відповідальністю «ХХХ», в Державному реєстрі прав на нерухоме майно ХХХХ року приватним нотаріусом Харківського міського нотаріального округу, ХХХ, номер запису про право власності: ХХХ, реєстраційний номер: ХХХХ.

1.3. Характеристика предмету цього договору наведена у документі, що посвідчує право власності (див. п. 1.2 цього Договору) та відповідному технічному паспорті на нерухоме майно, яке відчужується за цим договором, має такий опис: розмір **загальної площі – ХХХ (ХХХ цілих ХХХ десятих) кв. м.**, розмір **житлової площі – ХХХ (ХХХ**

цілих) кв.м.; матеріал зовнішніх стін – газобетонні блоки, матеріал покриття залізобетон.

Згідно з Довідки, виданої Товариством з обмеженою відповідальністю «**XXX**» від **XXX** балансова вартість предмета договору станом на **XXX** складає **XXX (XXXX) гривень 00 копійок**.

1.4. Відсутність заборони відчуження або арешту предмета цього Договору та відсутність обтяження цього нерухомого майна іпотекою підтверджується інформаційними довідками 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 та об'єкта від «**XX**» **XXX** 2017 року. Відсутність податкової застави підтверджується витягом від «**XX**» **XXX** 2017 року з Державного реєстру обтяжень рухомого майна про податкові застави.

1.5. За ствердженням **ПРОДАВЦЯ** будь-які підстави, що створювали б загрозу належному виконанню цього договору (наявність майнових вимог третіх осіб, судового спору щодо предмета договору тощо), відсутні.

1.6. Продаж вищезазначеного нерухомого майна вчиняється за згодою учасників Товариства з обмеженою відповідальністю «**XXX**», що підтверджується протоколом загальних зборів учасників Товариства з обмеженою відповідальністю «**XXX**» від «**XXX**» **XXX** року.

1.7. Покупець у шлюбі не перебуває, і грошові кошти, що витрачаються Покупцем на придбання квартири за цим договором, не є спільною сумісною власністю, і особи, які б могли поставити питання про визнання за нею права власності на грошові кошти (чи їх частку), витрачені на купівлю квартири, у тому числі відповідно до статей 65, 74 та 97 Сімейного кодексу України, відсутні.

2. Ціна договору та порядок проведення розрахунків

2.1. Продаж за згодою сторін вчинено за суму **XXXX (XXXX) гривень 00 копійок**, котрі **Покупець** передала **ПРОДАВЦЮ**, а **ПРОДАВЕЦЬ** прийняв для **ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «XXXX»** ще до підписання цього договору купівлі-продажу.

Підписання договору купівлі-продажу буде свідчити про те, що розрахунки за ним здійснені, та про відсутність у **ПРОДАВЦЯ** відносно **ПОКУПЦЯ** претензій майнового характеру, що стосувалися б питань оплати договору.

Сторони свідчать, що розрахунок між ними відбувся з дотриманням вимог ст. 1087 Цивільного кодексу України та Постанови Правління НБУ № 210 від 06.06.2013 (зі змінами).

3. Виникнення права власності

3.1. Право власності у **ПОКУПЦЯ** на придбану квартиру виникає відповідно статті 334 Цивільного кодексу України та ч. 3 ст. 3 Закону України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень".

4. Гарантії

4.1. **ПРОДАВЕЦЬ** гарантує, що предмет договору нікому іншому не відчужений, під заставою, в тому числі податковою, не перебуває, правами третіх осіб як в Україні, так і за її межами не обтяжений, не внесений до статутного капіталу господарських товариств, прихованих недоліків не має, як і не є предметом судового спору. **ПРОДАВЕЦЬ** та **ПОКУПЕЦЬ** стверджують, що однаково розуміють значення і умови цього договору та його правові наслідки, правочин спрямований на реальне настання правових наслідків, що обумовлені ним, їх волевиявлення є вільним і відповідає їх внутрішній волі, а також те, що договір не носить характеру фіктивного та удаваного правочину. Ціна продажу, зазначена в пункті 2.1 цього договору, за ствердженням сторін відповідає їх дійсним намірам.

4.2. Сторони також стверджують, що не обмежені в праві укласти правочини, не визнані у встановленому порядку недієздатними повністю або частково.

5. Відповідальність сторін

5.1. У разі невиконання або неналежного виконання своїх зобов'язань за цим договором сторони несуть відповідальність, передбачену чинним законодавством.

5.2. **ПРОДАВЕЦЬ** повідомлений нотаріусом, що відповідно до ст. 659 Цивільного кодексу України у разі невиконання вимоги щодо попередження ним Покупця про права третіх осіб на квартиру Покупець має право вимагати зниження ціни або розірвання договору купівлі-продажу, якщо він не знав і не міг знати про права третіх осіб. Згідно з ч. 1 ст. 661 Цивільного кодексу України у разі вилучення за рішенням суду квартири у Покупця на користь третьої особи на підставах, що виникли до продажу квартири, продавець має відшкодувати покупцю завданий йому збиток, якщо **ПОКУПЕЦЬ** не знав або не міг знати про наявність цих підстав.

6. Оплата витрат

6.1. Витрати, пов'язані з нотаріальним посвідченням цього договору, сплачує **ПОКУПЕЦЬ**.

7. Інші умови

7.1. **СТОРОНИ** за договором: **домовляються про те**, що: нерухомість, котра продається за цим договором, вважається переданою **ПОКУПЦЮ** після передачі йому повного комплекту ключів від неї, що відбулося в момент підписання договору; нерухомість, що продається за цим договором, звільнена від речей, належних **ПРОДАВЦЮ** чи будь-яким третім особам на момент підписання договору. Після цієї дати **ПОКУПЕЦЬ** не несе відповідальності за зберігання речей, які будуть знаходитись там; у разі встановлення заборгованості щодо сплати комунальних та інших платежів (в тому числі за використану електроенергію, за користування телефоном тощо), котра виникла на сьогоднішній день від **ПРОДАВЦЯ** квартири, **ПРОДАВЕЦЬ** має оплатити її самостійно, що буде підтверджено відповідним платіжним документом; продаж **КВАРТИРИ** не порушує права та інтереси малолітніх та неповнолітніх осіб, та інших осіб, яких **ПРОДАВЕЦЬ** зобов'язаний утримувати за законом чи договором. **ПРОДАВЕЦЬ** гарантує, що малолітні або неповнолітні особи не мають права власності або права користування Предметом цього договору. **ПРОДАВЕЦЬ** стверджує, що за адресою місцезнаходження Предмета договору не проживають та не зареєстровані та не мають право користування малолітні та/чи неповнолітні діти, а також будь-які інші особи, яких за законом чи за договором повинен утримувати **ПРОДАВЕЦЬ**, що підтверджується відповідною Довідкою від **XXX**; покупцю нотаріусом роз'яснено, що відповідно до ч.2 ст. 322 ЦК України - на власника майна покладено тягар його утримання, тобто в цій статті Цивільного кодексу України передбачений обов'язок Покупця по сплаті послуг з утримання будинку і прибудинкову території (експлуатаційних) та комунальних послуг. А зобов'язання, згідно ч. 2 ст. 509, ст. 526 ЦК України, має виконувати належним чином. Статтями 67, 68, 151, 179 ЖК України, ст. ст. 100, 152 Житлового кодексу Української РСР, щодо переобладнання і перепланування жилого будинку і жилого приміщення та п. 7 Правил користування приміщеннями житлових будинків та прибудинковими територіями, затверджених Постановою Кабінету Міністрів України від 08.10.1992 р. № 572, передбачено, що Покупець зобов'язаний забезпечувати схоронність будинку, провадити за свій рахунок поточний та капітальний ремонт, утримувати в порядку прибудинкову територію та оплачувати послуги на утримання будинку та прибудинкової території (експлуатаційні витрати) та отримані комунальні послуги на підставі укладеного договору.

7.2. Про зміст прав та обов'язків за цим договором, про правові наслідки

укладеного правочину (в тому числі, але не обмежуючись ст.ст. 210-236 недійсність правочину та правові наслідки недодержання сторонами вимог закону, ст. 319 про здійснення власником свого права власності, ст. 334 щодо моменту набуття права власності за договором, ст. 626 щодо поняття договору, ст. 640 щодо моменту укладення договору, ст.ст. 651, 654 про умови, підстави для зміни або розірвання договору та форму змін або розірвання правочину, ст.ст. 655-664, 680, 681 Цивільного кодексу України про загальні положення про договір купівлі-продажу, відповідальність сторін, строки виявлення недоліків і пред'явлення вимоги у зв'язку з недоліками проданого товару, позовну давність до вимог у зв'язку з недоліками проданого товару; ст.ст. 57-74, 97 Сімейного кодексу України про спільність та роздільність майна подружжя і осіб, які проживають однією сім'єю, про визначення у шлюбному договорі правового режиму майна) **ПРОДАВЦЮ** та **ПОКУПЦЮ** нотаріусом роз'яснено.

7.3. Сторони підтверджують, що текст цього документу ними уважно прочитаний, жодних технічних помилок не виявлено. В разі виявлення технічних помилок після оформлення цього документу, сторони зобов'язуються з'явитися до приватного нотаріуса Харківського міського нотаріального округу ХХХ., маючи при собі виданий примірник цього договору з метою оформлення договору про внесення змін, тощо. Та сторони розуміють, що в разі неможливості з'явлення до нотаріальної контори, всіх учасників правочину, питання щодо виправлення помилки, буде вирішуватись в судовому порядку.

7.4. Договір цей складено в **двох** примірниках, один із яких призначається для зберігання у справах приватного нотаріуса Харківського міського нотаріального округу ХХХ., а інший, викладений на бланках нотаріальних документів, призначаються для **ПОКУПЦЯ.**

ПРОДАВЕЦЬ

ПОКУПЕЦЬ

Місто Харків, Україна. ХХХХ дві тисячі сімнадцятого року.

Цей договір посвідчено мною, Прядко О.С, приватним нотаріусом Харківського міського нотаріального округу.

Договір підписано сторонами у моїй присутності.

Особи громадян, які підписали договір, встановлено, їх дієздатність, а також правоздатність, дієздатність **ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ХХХ»** та повноваження його представника і належність **ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ХХХ»** 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.

Зареєстровано в реєстрі за №_____.

Стягнуто плати по домовленості.

Приватний нотаріус: