

**ДОГОВІР КУПІВЛІ-ПРОДАЖУ ЖИТЛОВОГО БУДИНКУ**

Місто Херсон, Україна, двадцять першого лютого дві тисячі двадцять п'ятого року.

Ми: з однієї сторони – **гр. Маркова Неля Романівна** (до шлюбу **Верзун Неля Романівна**), яка зареєстрована за адресою: Херсонська обл., Херсонський р-н, сщ. Комишани, вул. Черешнева, буд. 15, реєстраційний номер облікової картки платника податків - 3468311461, далі іменована як **«Продавець»**, від імені якої діє Маркова Ірина Миколаївна, яка зареєстрована за адресою: Херсонська обл., м. Херсон, вул. Миру, буд. 45, кв. 53, реєстраційний номер облікової картки платника податків – 2764201628, на підставі довіреності, посвідченої приватним нотаріусом Одеського міського нотаріального округу Юхневич М.М., 14.02.2025 року, за р-№ 157, далі іменована як **«Представник Продавця»**, та з другої сторони – **гр. Крупченко Ніна Євгенівна**, яка зареєстрована за адресою: Херсонська обл., м. Херсон, вул. Тіміряз'єва, буд. 2, реєстраційний номер облікової картки платника податків - 2896612065, далі іменована як **«Покупець»**, разом надалі за тестом – **«Сторони»**, діючи добровільно, відповідно до власного вільного волевиявлення, що відповідає нашій внутрішній волі, перебуваючи при здоровому розумі та ясній пам'яті, розуміючи значення своїх дій, попередньо ознайомлені з вимогами чинного законодавства щодо недійсності правочинів, уклали даний Договір про наступне:

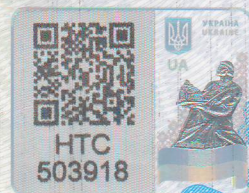
1. **Продавець (Представник Продавця)** продала та передала **Покупцю**, а **Покупець** купила та прийняла від **Продавця (Представника Продавця)** житловий будинок № 15 (п'ятнадцять), що знаходиться за адресою: **Херсонська область, Херсонський район, місто Херсон, селище Комишани (сmt. Комишани), вулиця Черешнева (до перейменування вулиця Пестеля).**

2. Відчужуваний житловий будинок належить **Продавцю** на праві приватної власності: 1/2 частку у праві власності на яку зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 06.12.2018 року, номер запису про право власності: 29823254, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 1740715665101. Державну реєстрацію права власності на 1/2 частку у праві власності на житловий будинок (номер запису про право власності: 29823254) проведено без видачі документа, що посвідчує таке право, нотаріальна дія щодо такого майна вчиняється на підставі інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, отриманої шляхом безпосереднього доступу до нього, що 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'єкту нерухомого майна № 414485249, сформованої приватним нотаріусом Херсонського міського нотаріального округу, Херсонської області Нікодон О.О., від 21.02.2025 року. 1/2 частка у праві власності на житловий належить на підставі Договору дарування, посвідченого приватним нотаріусом Херсонського міського нотаріального округу, Нікодон О.О., 04.07.2024 року, за р-№ 1154, право власності на яку зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 04.07.2024 року, номер запису про право власності: 55715199, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 1740715665101.

3. Житловий будинок має наступні характеристики: житловий будинок, позначений в плані літ. «А», загальною площею 144,5 (сто сорок чотири цілих п'ять десятих) кв. м., житловою площею 52,6 (п'ятдесят дві цілих шість десятих) кв. м., при ньому є гараж - літ. "Б"; огорожа № 1,3.

4. Відповідно до ч. 1 ст. 377 ЦК України до особи, яка набула право власності на житловий будинок (крім багатоквартирного), будівлю або споруду, переходить право власності, право користування на земельну ділянку, на якій вони розміщені, без зміни її цільового призначення в обсязі та на умовах, встановлених для попереднього землевласника (землекористувача).

Одночасно з житловим будинком відчужується земельна ділянка, на якій він розташований, кадастровий номер: 6510166400:01:025:0005.



5. Згідно з Висновком про вартість майна, ідентифікатор за базою ФДМУ ХМКОΟΥ017926, унікальний реєстраційний номер звіту про оцінку: 11-20250214-0009140232, виконаного ФОП Лозко Н.І., ринкова вартість об'єкта оцінки станом на 14.02.2025 року складає 1 360 000 (один мільйон триста шістдесят тисяч) гривень 00 копійок.

6. **Продаж** житлового будинку, який є предметом даного Договору, вчиняється за суму **1 360 000 (один мільйон триста шістдесят тисяч) гривень 00 копійок**.

Ми, **Сторони**, обізнані з рівнем ринкових цін на аналогічні житлові будинки на момент посвідчення цього Договору. Визначену ціну ми, **Сторони**, вважаємо ринковою та справедливою, і її розмір не пов'язаний зі збігом тяжких для сторін обставин. Ми, **Сторони**, стверджуємо, що розрахунок між нами був проведений до підписання даного договору, та Представник Продавця повідомляє, що Продавець отримав грошові кошти від Покупця в повному обсязі до підписання цього Договору.

7. **Представник Продавця** свідчить, що **Продавець** дійсно є власником житлового будинку, не має обмежень щодо свого права розпорядження житловим будинком, ні житловий будинок, ні будь-яка його частка на момент укладення цього договору нікому іншому не продана, не подарована, не відчужена іншим способом, не надана в іпотеку, не передана в оренду чи безоплатне користування, не є предметом обтяження, в податковій заставі і під заборорою (арештом) не перебуває, права третіх осіб (права наймача, право застави, право довічного утримання тощо) щодо житлового будинку відсутні, питання права власності на житловий будинок не є предметом судового розгляду, будь-які спори відносно житлового будинку відсутні, житловий будинок не внесено до статутного капіталу юридичних осіб, в житловому будинку не зареєстровано місцезнаходження юридичної особи.

8. Під заборорою відчуження (арештом), податковою заставою та іпотекою відчужуване нерухоме майно не перебуває, що підтверджується інформаційними довідками за результатами пошуку інформації про зареєстровані речові права та їх обтяження щодо об'єкта нерухомого майна та суб'єкта у порядку доступу нотаріусів до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно від 21.02.2025 року.

9. Факт відсутності застосування санкцій до **Продавця** та **Покупця**, передбачених ст. 4 Закону України «Про санкції» перевірено за відомостями, що містяться у Рішеннях Ради національної безпеки і оборони України. Відомості щодо **Продавця** в Єдиному реєстрі боржників відсутні.

10. **Представник Продавця** у поданій нею заяві повідомила, що 1/2 частка у праві власності на житловий будинок, є особистою приватною власністю **Продавця**, оскільки набута нею в порядку прийняття в дар. Зміст цієї заяви доведено до відома **Покупця**.

Чоловік Продавця, надав згоду на продаж 1/2 частки у праві власності на житловий будинок, справжність підпису на такій заяві засвідчена приватним нотаріусом Одеського міського нотаріального округу, Юхневич М.М., 14.02.2025 року, за р-№ 156. Зміст цієї заяви доведений до **Покупця**.

Чоловік Покупця надав згоду на купівлю вказаного житлового будинку, справжність підпису на якій засвідчена приватним нотаріусом Херсонського міського нотаріального округу Нікодон О.О., 21.02.2025 року, за р-№163. Зміст цієї заяви доведений до відома **Представника Продавця**.

11. **Представник Продавця** свідчить, що відчужуваний житловий будинок перебуває в належному технічному стані, прихованих дефектів, недоліків, самовільних перепланувань в житловому будинку немає, житловий будинок є придатним для використання за призначенням.

12. Житловий будинок, що відчужується за цим Договором, оглянуто **Покупцем** до підписання цього Договору. На момент огляду будь-яких недоліків, які перешкоджали б його використанню за призначенням, не виявлено. **Покупець** заявляє, що не має будь-яких претензій до **Продавця** з приводу якісних технічних характеристик відчужуваного житлового будинку.



13. **Представник Продавця** повідомляє, що **Продавцю** відомо положення ст. 12 Закону України «Про основи соціального захисту бездомних осіб і безпритульних дітей», ст. 17 Закону України «Про охорону дитинства», про необхідність згоди органів опіки та піклування при здійсненні будь-яких правочинів стосовно нерухомого майна, право власності на яке або право користування яким мають діти. На підтвердження факту відсутності права користування малолітніх, неповнолітніх, недієздатних та інші осіб в відчужуваному житловому будинку, який є предметом даного Договору була подана заява 21.02.2025 року від **Представника Продавця** на ім'я нотаріуса. Цей факт доведено до відома **Покупця**.

14. **Продавець** зобов'язується повністю звільнити відчужуваний житловий будинок в день посвідчення цього Договору для вільного і безперешкодного користування **Покупцем**, передати предмет Договору у тому стані, в якому він був на момент огляду, без недоліків і дефектів, які б перешкождали б його використанню за призначенням, а також без боргів по сплаті за надання послуг по водопостачанню, відведенню каналізації, електропостачанню, газопостачанню та за інші обов'язкові платежі станом на дату укладання цього Договору.

15. **Продавець (Представник Продавця)** заявляє, що заборгованості по комунальним та іншим послугам немає.

Сторони домовились, що у разі виникнення заборгованості за комунальні, інші послуги та обов'язкові платежі, які виникли до укладання цього Договору, **Продавець** зобов'язаний беззастережно та самостійно погасити всю заборгованість. Така заборгованість не розповсюджується на **Покупця**.

Продавець зобов'язується не демонтувати сантехнічне, електротехнічне обладнання, вікна, двері, наявні у відчужуваному житловому будинку на момент його огляду **Покупцем**. У разі невиконання цього обов'язку **Продавець** зобов'язується відшкодувати завдану шкоду.

16. На виконання вимог ч. 2 ст. 662 Цивільного кодексу України **Продавець (Представник Продавця)** передав **Покупцю** технічний паспорт та інші документи, що стосуються відчужуваного житлового будинку.

17. На виконання вимог ч. 9 ст. 1, ч. 10 ст. 4 та ч. 8 ст. 2 Закону України «Про збір на обов'язкове державне пенсійне страхування» сплату збору на обов'язкове державне пенсійне страхування в розмірі 1% від вартості житлового будинку здійснює **Покупець**.

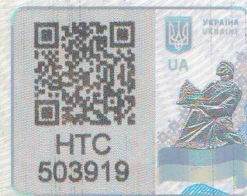
18. Нотаріусом роз'яснено **Сторонам** положення чинного законодавства щодо порядку укладення договорів купівлі-продажу, підстав та наслідків визнання їх недійсними, зміст статей 203, 377, 655-697 Цивільного кодексу України, ст. 120 Земельного кодексу України, статей 59-65, ст. 74 Сімейного кодексу України, ст. 12 Закону України «Про основи соціального захисту бездомних осіб і безпритульних дітей», ст. 17 Закону України «Про охорону дитинства» та ст. 182 Цивільного кодексу України щодо державної реєстрації прав на нерухоме майно, вимоги Податкового кодексу України, а саме пп. 1,2,3 п. 16 прим. 1 підрозд. 10 розд. XX Податкового кодексу України від 2 грудня 2010 року № 2755-VI, із змінами та доповненнями, щодо оподаткування доходів фізичних осіб військовим збором.

19. Витрати, пов'язані з нотаріальним посвідченням цього Договору, оплачує **Покупець**.

20. Нотаріусом роз'яснено постанову НБУ №148 від 29.12.2017 року, щодо дотримання фізичними особами вимог законодавства проведення розрахунків у безготівковій формі за договорами купівлі-продажу, що підлягають нотаріальному посвідченню, на суму більше 50000 гривень.

21. **Представник Продавця** стверджує, що документи, які підтверджують право власності **Продавця** на житловий будинок, та всі надані нею відомості відносно зазначеного житлового будинку є достовірні та правдиві. В разі, коли документи чи відомості щодо житлового будинку виявляться недостовірними, неправдивими, **Продавець** зобов'язаний відшкодувати заподіяні **Покупцю** збитки та витрати у повному обсязі.

22. Ми, **Сторони**, підтверджуємо, що цей Договір відповідає нашим дійсним намірам і не носить характеру фіктивного та удаваного правочину, укладається нами у відповідності зі справжньою нашою волею, без будь-якого застосування фізичного чи психічного тиску та на



вигідних для нас умовах і не є результатом впливу тяжких обставин, договір укладається нами без застосування обману чи приховування фактів, які мають істотне значення, ми однаково розуміємо значення, умови договору, його природу і правові наслідки, бажаємо настання саме тих правових наслідків, що створюються даним договором, а також свідчимо, що договором визначені всі істотні умови, про що свідчать наші особисті підписи на договорі.

23. **Сторонам** роз'яснено зміст статті 27 ЗУ «Про нотаріат», згідно якої нотаріус не несе відповідальності у разі, якщо особа, яка звернулась до нотаріуса за вчиненням нотаріальної дії: подала неправдиву інформацію щодо будь-якого питання, пов'язаного із вчиненням нотаріальної дії; подала недійсні та/або підроблені документи; не заявила про відсутність чи наявність осіб, прав чи інтересів яких може стосуватися нотаріальна дія, за вчиненням якої звернулась особа.

24. **Сторони** підтверджують, що домовились і не мають жодних зауважень, доповнень або суперечностей відносно умов даного Договору.

25. Договір складено в двох примірниках, один з яких зберігається в справах приватного нотаріуса Херсонського міського нотаріального округу, Нікодон О.О., інший видається **Покупцю**.

Підписи:

Представник Продавця:

Нелі Маркова Ірина Миколаївна

Покупець:

Григоренко Ірина Євгенівна

Місто Херсон, Україна, двадцять першого лютого дві тисячі двадцять п'ятого року.

Цей договір посвідчено мною, Нікодон О.О., приватним нотаріусом міського нотаріального округу.

Договір підписано у моїй присутності.

Особи громадян, які підписали договір, встановлено, їх дієздатність, а також повноваження представника та належність **Марковій Нелі Романівні** відчужуваного житлового будинку перевірено.

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

Зареєстровано в реєстрі за № 164

Приватний нотаріус



ВИТЯГ

з Державного реєстру речових прав

Індексний номер витягу: 414504752
Дата, час формування: 21.02.2025 10:35:38
Витяг сформовано: Приватний нотаріус Нікодон О.О., Херсонський міський нотаріальний округ, Херсонська обл.
Підстава формування витягу: заява з реєстраційним номером: 65385394, дата і час реєстрації заяви: 21.02.2025 10:28:24

Актуальна інформація про об'єкт речових прав

Реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 1740715665101
Об'єкт речових прав: закінчений будівництвом об'єкт
Тип об'єкта: житловий будинок
Ціна нерухомого майна, встановлена у договорі: 1 360 000,00
Адреса: Херсонська обл., Херсонський р., сщ. Комишани (селище міського типу Комишани), вулиця Черешнева (вулиця Черешнева; вулиця Пестеля; вулиця Пестеля), будинок 15
Земельні ділянки місця розташування: Кадастровий номер: 6510166400:01:025:0005

Відомості про складові частини об'єкта нерухомого майна

Складові частини об'єкта нерухомого майна: Житловий будинок, А
Опис складової частини: Загальна площа (кв.м): 144.5, житлова площа (кв.м): 52.6
Складові частини об'єкта нерухомого майна: Гараж, Б
Складові частини об'єкта нерухомого майна: Огорожа: №1,3

Актуальна інформація про речове право

Номер відомостей про речове право: 58668366

Тип речового права: право власності
Дата, час державної реєстрації: 21.02.2025 10:28:24
Державний реєстратор: приватний нотаріус Нікодон Олексій Олександрович, Херсонський міський нотаріальний округ, Херсонська обл.
Підстава внесення запису: Рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень, індексний номер: 77397191 від 21.02.2025 10:32:23, приватний нотаріус Нікодон Олексій Олександрович, Херсонський міський нотаріальний округ, Херсонська обл.
Документи, подані для державної реєстрації: договір купівлі-продажу, серія та номер: 164, виданий 21.02.2025, видавник: Приватний нотаріус Херсонського міського нотаріального округу Нікодон О.О.
Ціна нерухомого майна, встановлена у договорі: 1360000,00
Власники: Крупченко Ніна Євгенівна, реєстраційний номер облікової картки платника податків: 2896612065, країна громадянства: Україна

Витяг сформував: Нікодон О.О.

Підпис:

