УКРАЇНА UKRAINE

ДОГОВІР КУПІВЛІ – ПРОДАЖУ КВАРТИРИ

Місто Житомир, Житомирська область, Україна

Тринадцятого січня дві тисячі двадцять шостого року.

Ми, нижчепідписані:

Храпчук Юрій Вікторович, громадянин України, 19 березня 1965 року народження, паспорт громадянина України серії ВМ837026, виданий Корольовським РВ УМВС України в Житомирській області 04 березня 2000 року, реєстраційний номер облікової картки платника податків за даними Державного реєстру фізичних осіб – платників податків **2381903018,** що проживає за адресою: Житомирська область, місто Житомир, провулок 4-й Магазинний, будинок 4,

далі - **Продавець**

та

Малашкевич Андрій Тарасович, громадянин України, 17 грудня 1995 року народження, паспорт громадянина України з безконтактним носієм інформації документ №007771980, виданий 14 червня 2022 року органом 4656, унікальний номер запису в Єдиному демографічному реєстрі: 19951217-00816, реєстраційний номер облікової картки платника податків за даними Державного реєстру фізичних осіб – платників податків **3504908916**, що зареєстрований за адресою: Житомирська область, Житомирський район, селище Миропіль, вулиця Паркова, будинок 2-А, квартира 1.

далі - **Покупець,**

що іменуються в тексті цього Договору „Сторони", а кожен окремо „Сторона", керуючись взаємною згодою та діючим законодавством України, уклали цей Договір про наступне:

1. Предмет договору.

1.1. **Храпчук Юрій Вікторович,** передає у власність (продає), а **Малашкевич Андрій Тарасович**, приймає у власність (купує) цілу квартиру **№ 51 (п'ятдесят один),** що знаходиться за адресою: **Житомирська область, м. Житомир, вулиця Чуднівська, будинок № 113-Б (сто тринадцять),** та зобов'язується сплатити за неї грошову суму, вказану в пункті 2.1. цього договору.

1.2. Придбання вище вказаного нерухомого майна відбувається відповідно до вимог Порядку виплати грошової компенсації за належні для отримання жилі приміщення деяким категоріям осіб, які захищали незалежність, суверенітет та територіальну цілісність України, а також членів їх сімей затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України від 19 жовтня 2016 року № 719 «Питання забезпечення житлом деяких категорій осіб, які захищали незалежність, суверенітет та територіальну цілісність України, а також членів їх сімей» зі змінами (в редакції постанови Кабінету Міністрів України від 24 березня 2023 року № 265), та протоколу №3 засідання комісії Миропільської селищної ради Житомирського району Житомирської області, щодо розгляду заяв членів сімей загиблих та осіб з інвалідністю, внутрішньо переміщених осіб, які захищали незалежність, суверенітет та територіальну цілісність України, про виплату грошової компенсації за належні для отримання жилі приміщення від 17 березня 2025 року.

1.3. Технічні характеристики квартири:

Складається з однієї житлової кімнати та допоміжних приміщень.

Загальна площа - **41,6** (сорок одна ціла шість десятих) **кв.м.**

Житлова площа - **14,6** (чотирнадцять цілих шість десятих) **кв.м.**

1.4. Належність права власності Продавцю перевірено згідно інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, отриманої шляхом безпосереднього доступу до нього. Інформаційна довідка № 460047488, від 13 січня 2026 року, видана Стражник Т.О., приватним нотаріусом Житомирського міського нотаріального округу. Право власності зареєстроване в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно Житомирською державною нотаріальною конторою Житомирської області 20 вересня 2022 року, номер запису про право власності 47944055, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна **2637493318040**.

1.5. Продаж квартири вчинено за згодою дружини Продавця, Храпчук Наталії Михайлівни, про що подано відповідну заяву до Стражник Т.О., приватного нотаріуса Житомирського міського нотаріального округу.

Увага! Бланк містить багатоступеневий захист від підроблення

МІНІСТЕРСТВО ЮСТИЦІЇ УКРАЇНИ

1.6. Відповідно до відомостей, викладених у Звіті про оцінку майна, який видав суб'єкт оціночної діяльності ФОП Медведєвою Н.Є. від 08 січня 2026 року, оціночна вартість квартири, що продається, становить **1 851 491 грн. 00 коп. (один мільйон вісімсот п'ятдесят одна тисяча чотириста дев'яносто одна гривня 00 копійок), ідентифікатор за базою ФДМ України: ЕДТЧФЦ341816.**

1.7. **Продавець** стверджує та доводить до відома **Покупця**, а **Покупець** бере до уваги, що на момент укладання цього договору самовільних переобладнань, добудов у відчужуваній квартирі немає.

2. Сума договору та порядок розрахунків.

2.1. Продаж цей вчинено за домовленістю сторін за **1 850 607 грн. 88 коп. (один мільйон вісімсот п'ятдесят тисяч шістсот сім гривень 88 копійок),** які **Малашкевич Андрій Тарасович** зобов'язується перерахувати з рахунку № **UA823116470000026205016514007,** відкритого в АТ «Ощадбанк» філія – Житомирське ОУ, МФО 311647, код **3504908916**, на рахунок: **Продавця, Храпчука Юрія Вікторовича, ІПН 2381903018, № UA 413005280000026202000100283,** відкритого в АТ «ОТП БАНК», МФО 300528, на протязі п'яти банківських днів, із застосуванням норм постанови Правління НБУ від 29 грудня 2017 року №148 "Про затвердження Положення про ведення касових операцій у національній валюті в Україні.

Факт розрахунку та відсутність матеріальних претензій буде підтверджуватись заявою **Продавця**, справжність підпису якого буде засвідчено нотаріально.

2.2. **Покупець** несе усі витрати, пов'язані із здійсненням державної реєстрації відповідно до вимог чинного законодавства.

3. Набуття права власності.

3.1. Цей Договір набуває чинності з моменту підписання його Сторонами, нотаріального посвідчення відповідно до вимог ст.657 Цивільного кодексу України.

4. Перехід права власності.

4.1. Право власності виникає у **Покупця** з моменту передачі квартири та державної реєстрації. **Державна реєстрація права власності, відповідно до вимог чинного законодавства України здійснюється після повного розрахунку, який буде підтверджений заявою Продавця, вказаною в п.2.1. цього договору.**

В присутності нотаріуса **Продавець** передав **Покупцю** документи на право власності (тобто цей договір). Сторони усвідомлюють, що цими діями підтверджено передачу квартири **Покупцю,** а також домовились не складати окремого письмового акту прийому-передачі квартири.

4.2. Сторони домовилися, що під передачею квартири за цим договором слід вважати передачу документів. Прийняття **Покупцем** від **Продавця** документу на право власності (тобто цього договору), свідчить про те, що передача та прийняття речі відбулася.

5. Права та обов'язки Сторін.

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

5.2. Продавець зобов'язаний (а):

5.2.1. Передати **Покупцю** у власність квартиру відповідно до умов цього Договору.

5.2.2. Надати **Покупцю** всі документи необхідні для реєстрації права власності **Покупцем** на квартиру.

5.2.3. Надати всі необхідні документи для підписання цього Договору та нести повну відповідальність за їх достовірність.

5.3. Покупець зобов'язаний:

5.3.1. Здійснити оплату квартири в строки та в порядку встановлені цим Договором.

5.3.2. Прийняти квартиру на умовах встановлених цим Договором.

6. Гарантії Сторін та обтяження квартири.

6.1. **Продавець** наступним гарантують, що на момент укладення цього Договору відчужувана квартира нікому не продана, не подарована, в спорі та під арештом не значиться, а також відсутні будь-які права чи обтяження щодо неї з боку третіх осіб. **Продавець** свідчать, що:

— незастережних недоліків, які значно знижують цінність або можливість використання за цільовим призначенням зазначеної в цьому договорі квартири, немає;

ПК «Україна». Зам. 25-3364. 2025 р.

УКРАЇНА UKRAINE

— від **Покупця** не приховано обставин, які мають істотне значення;

— всі інженерні комунікації знаходяться в робочому стані і функціонують за призначенням;

— квартира під забороною (арештом) та в іпотеці (заставі), податковій заставі не перебуває;

— квартира або право користування нею як внесок до статутного капіталу юридичних осіб не передана;

— щодо квартири відсутні судові спори;

— самовільних переобладнань у квартирі немає;

— внаслідок продажу квартири не буде порушено прав та законних інтересів інших осіб, в тому числі дітей, яких **Продавець** зобов'язаний (а) утримувати за законом чи договором;

— у вказаній квартирі не проживають та не зареєстровані (не прописані) треті особи, в тому числі особи віком до вісімнадцяти років;

— зазначена в договорі квартира не надана в користування наймачам (орендарям);

— обтяжень, а також будь-яких прав щодо відчужуваної квартири у третіх осіб, як в межах, так і за межами України, немає;

— будинок, в якому знаходиться квартира, не є аварійним, не підлягає зносу;

— договір не укладається під впливом тяжкої для **Продавця** обставини або під загрозою;

— усі умови цього Договору відповідають інтересам та дійсним намірам Сторін та узгоджені ними.

Якщо повідомлена інформація не відповідає дійсності, **Покупець** має право вимагати зниження ціни квартири або розірвання цього Договору, якщо **Покупець** не знав та не міг знати про права третіх осіб на відчужувану квартиру.

Якщо третя особа на підставах, що виникли до укладення цього Договору, пред'явить до **Покупця** позов про витребування квартири, **Покупець** повинен повідомити про це **Продавця** та подати клопотання про залучення його до участі у справі на стороні **Покупця**.

6.2. **Покупець** доводить до відома **Продавця** та гарантує наступний факт:

- квартира, що є предметом цього договору, оглянута до підписання цього документа. Недоліків чи дефектів, які б перешкоджали її використанню за призначенням та про які **Покупець** би хотів зазначити у договорі, на момент огляду виявлено не було.

6.3. Сторони підтверджують, що не є публічними діячами або пов'язаними з ними особами, всі надані ідентифікаційні дані є правдивими, всю представлену інформацію про Сторін, предмет фінансової операції та саму фінансову операцію можливо перевірити, зазначена фінансова операція (купівля-продаж зазначеного нерухомого майна) здійснюється не нижче ринкової ціни, грошові кошти, за рахунок яких придбається зазначене нерухоме майно, не одержані злочинним шляхом та не направлені на фінансування тероризму.

6.4. Сторони підтверджують, що:

— вони не визнані недієздатними та не обмежені у дієздатності;

— укладення цього Договору відповідає їх інтересам;

— волевиявлення є вільним і усвідомленим;

— умови цього Договору зрозумілі і відповідають дійсній домовленості Сторін;

— цей Договір не приховує іншого правочину і спрямований на реальне настання наслідків, які обумовлені в ньому;

— в тексті цього Договору зафіксовані всі істотні умови стосовно купівлі-продажу квартири.

Відсутність податкової застави перевірено за Витягом з Державного реєстру обтяжень рухомого майна про податкові застави, виданим приватним нотаріусом Житомирського міського нотаріального округу Стражник Т.О. 13 січня 2026 року.

Відсутність заборони відчуження нерухомості та обтяження нерухомості 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 майна, виданими приватним нотаріусом Житомирського міського нотаріального округу Стражник Т.О.13 січня 2026 року.

Нотаріусом перевірено факт застосування санкцій, передбачених ст.4 Закону України «Про санкції» до фізичних осіб та юридичних осіб, що звернулися за вчиненням нотаріальної дії

НКВ
924633

Увага! Бланк містить багатоступеневий захист від підроблення

МІНІСТЕРСТВО ЮСТИЦІЇ УКРАЇНИ

шляхом пошуку відповідних відомостей у Державному реєстрі санкцій, за результатами яких факт застосування санкцій до осіб, що звернулися за вчиненням нотаріальної дії не встановлено

7. Вирішення спорів.

7.1. За невиконання або неналежне виконання цього Договору винна Сторона відшкодовує іншій Стороні усі завдані збитки, в розмірі прямої та дійсної шкоди.

7.2. Всі питання, не врегульовані цим договором, регулюються чинним законодавством.

7.3. Всі спори, що виникають при виконанні умов цього договору або у зв'язку з тлумаченням його положень, вирішуються шляхом переговорів. Якщо Сторони не досягли домовленості, то спір передається на розгляд судових органів у порядку встановленому чинним законодавством.

7.4. У разі невиконання п. 2.1. цього договору **Продавець** може ставити питання про розірвання договору в судовому порядку, в тому числі якщо квартира буде перебувати під заставою.

8. Заключні положення.

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

8.2. Всі витрати, пов'язані з укладенням цього договору, сплачують Сторони в рівних частках.

8.3. Мені, **Покупцю** роз'яснено Правила користування приміщеннями житлових будинків і гуртожитків, затверджених постановою Кабінету Міністрів України від 24.01.2006 року за № 45 зі змінами від 14.01.2009 за № 5. **Покупець** здійснює за свій рахунок експлуатацію і ремонт квартири з дотриманням чинних єдиних норм і правил, а також беруть участь відповідно до займаної площі у витратах, пов'язаних з технічним обслуговуванням, в тому числі капітальним, всього будинку.

8.4. **Продавцю** роз'яснено ст. 172.1, 172.2, ст.. 172 Податкового кодексу України щодо оподаткування доходу, отриманого мною від продажу вказаної квартири. *Дохід отриманий від продажу нерухомого майна не оподатковується.*

8.5. **Продавцю** роз'яснено п.161 Підрозділу 10 Розділу XX Перехідних положень Податкового кодексу України.

8.6. Зміст ст.ст. 214, 203, 215, 334, 651, 655, 659, 662, 664, 665, 692 Цивільного кодексу України, ст. 4, 5 ЗУ «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», ст. 172 Податкового кодексу України, постанови Правління НБУ від 29 грудня 2017 року за №148 «Про затвердження Положення про ведення касових операцій у національній валюті в Україні», ст. 12 Закону України «Про основи соціального захисту бездомних осіб і безпритульних дітей», ст. 17 Закону України «Про охорону дитинства» Сторонам відомий та роз'яснений.

8.7. **Покупцю** роз'яснено п.9 ст.1 Закону України "Про збір на обов'язкове державне пенсійне страхування". **Покупець звільняється від сплати** 1% (один відсоток) в Пенсійний фонд за придбання нерухомості.

Покупцю роз'яснено п. 47 Порядку виплати грошової компенсації за належні для отримання жилі приміщення деяким категоріям осіб, які захищали незалежність, суверенітет та територіальну цілісність України, а також членів їх сімей, затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України від 19 жовтня 2016 року №719 «У разі відчуження житла (квартири, житлового будинку із земельною ділянкою, на якій він розташований), придбаного за рахунок коштів грошової компенсації, яке перебувало у власності заявника (заявника, який перемістився) та членів його сім'ї, на яких було виплачено грошову компенсацію, менше трьох років, кошти отриманої грошової компенсації підлягають поверненню до державного бюджету.»

Покупець і Продавець засвідчують (стверджують), що вони не є по відношенню один до одного членами сім'ї першого та другого ступеня споріднення.

8.8. Сторонам роз'яснено положення ст. 27 Закону України «Про нотаріат», згідно якої нотаріус не несе відповідальності у разі, якщо сторони подали неправдиву інформацію щодо будь-якого питання, пов'язаного із вчиненням нотаріальної дії, недійсні та/або підроблені

ПК «Україна». Зам. 25-3364. 2025 р.

документи, не заявили про відсутність чи наявність осіб, прав чи інтересів яких може стосуватися дана нотаріальна дія.

8.9. Цей договір містить всі попередні правочини між Сторонами стосовно предмету цього договору, відміняє і робить недійсними всі інші зобов'язання, які мали бути прийняті або зроблені Сторонами в усній чи письмовій формі до укладення цього договору.

8.10. Цей договір складено і підписано у чотирьох примірниках, які мають однакову юридичну силу. Один примірник договору зберігається в архіві приватного нотаріуса Стражник Т.О. за адресою: Україна, 10014, м. Житомир, майдан Соборний, №7/1, а інші примірники видаються **Сторонам та органу соціального захисту населення**.

Ми, Сторони правочину, однаково розуміємо значення, умови правочину та його правові наслідки, що підтверджуємо нашими особистими підписами.

Підписи : ***Продавець*** _____

Покупець _____

Місто Житомир, Житомирська область, Україна
Тринадцятого січня дві тисячі двадцять шостого року.
Цей договір посвідчено мною, Стражник Т.О., приватним нотаріусом Житомирського міського нотаріального округу.
Договір підписано сторонами у моїй присутності.
Особи сторін, які підписали договір встановлено, їх дієздатність, та належність Храпчуку Юрію Вікторовичу квартири № 51 перевірено.
Право власності на квартиру № 51 підлягає державній реєстрації в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

Зареєстровано в реєстрі за ***№290.***

Приватний нотаріус

Приватний нотаріус Житомирського міського нотаріального округу Житомирської області Стражник Тетяна Олексіївна

НКВ 924634

Увага! Бланк містить багатоступеневий захист від підроблення
МІНІСТЕРСТВО ЮСТИЦІЇ УКРАЇНИ

УКРАЇНА UKRAINE

КОМПЕТЕНТНИМ ОРГАНАМ

Храпчука Юрія Вікторовича, громадянина України, 19 березня 1965 року народження, паспорт громадянина України серії ВМ837026, виданий Корольовським РВ УМВС України в Житомирській області 04 березня 2000 року, реєстраційний номер облікової картки платника податків за даними Державного реєстру фізичних осіб – платників податків **2381903018,** що проживає за адресою: Житомирська область, місто Житомир, провулок 4-й Магазинний, будинок 4,

З А Я В А

Я, **Храпчук Юрій Вікторович,** цією заявою повідомляю, що **Малашкевичем Андрієм Тарасовичем, покупцем** квартири **№ 51 (п'ятдесят один),** що знаходиться за адресою: **Житомирська область, м. Житомир, вулиця Чуднівська, будинок № 113-Б (сто тринадцять),** в повному обсязі, відповідно до п. п. 2.1. договору купівлі-продажу квартири, посвідченого Стражник Т.О., приватним нотаріусом Житомирського міського нотаріального округу 13 січня 2026 року за реєстром № 290, проведено зі мною повний розрахунок за придбання вказаної квартири.

Ніяких майнових та матеріальних претензій до **Малашкевича Андрія Тарасовича** я не маю, і мати не буду.

Ця заява, є підставою для реєстрації права власності на вище вказану квартиру.

Зміст цієї заяви та її правові наслідки мені зрозумілий.

Підпис .....

Місто Житомир, Житомирська область, Україна
Тринадцятого січня дві тисячі двадцять шостого року.
Я, Стражник Т. О., приватний нотаріус Житомирського міського нотаріального округу, засвідчую справжність підпису Храпчука Юрія Вікторовича, який зроблено у моїй присутності.
Особу Храпчука Юрія Вікторовича, який підписала документ, встановлено, його дієздатність перевірено.

Зареєстровано в реєстрі за № 291.

Приватний нотаріус

Приватний нотаріус Житомирський міський нотаріальний округ Житомирської області Стражник Тетяна Олексіївна

НКВ 924641

Увага! Бланк містить багатоступеневий захист від підроблення

МІНІСТЕРСТВО ЮСТИЦІЇ УКРАЇНИ

ВИТЯГ

з Державного реєстру речових прав

Індексний номер витягу:	460903888
Дата, час формування:	20.01.2026 12:36:32
Витяг сформовано:	Приватний нотаріус Стражник Т.О., Житомирський міський нотаріальний округ, Житомирська обл.
Підстава формування витягу:	заява з реєстраційним номером: 71029349, дата і час реєстрації заяви: 15.01.2026 15:33:10, заявник: Малашкевич Андрій Тарасович

Актуальна інформація про об'єкт речових прав

Реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна:	2637493318040
Тип об'єкта:	квартира, об'єкт житлової нерухомості: Так
Опис об'єкта:	Загальна площа (кв.м): 41.6, житлова площа (кв.м): 14.6, Опис: складається з однієї житлової кімнати та службових приміщень
Адреса:	Житомирська обл., м. Житомир, вулиця Чуднівська, будинок 113б, квартира 51

Актуальна інформація про речове право

Номер відомостей про речове право: 63186861

Тип речового права:	право власності
Дата, час державної реєстрації:	15.01.2026 15:33:10
Державний реєстратор:	приватний нотаріус Стражник Тетяна Олексіївна, Житомирський міський нотаріальний округ, Житомирська обл.
Підстава внесення запису:	Рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень, індексний номер: 82918098 від 20.01.2026 12:34:59, приватний нотаріус Стражник Тетяна Олексіївна, Житомирський міський нотаріальний округ, Житомирська обл.
Документи, подані для державної реєстрації:	договір купівлі-продажу, серія та номер: 290, виданий 13.01.2026, видавник: Стражник Т.О., приватний нотаріус Житомирського міського нотаріального округу; документ, що підтверджує наявність факту виконання умов правочину, заява про повний розрахунок, серія та номер: 291, виданий 13.01.2026, видавник: Стражник Т.О., приватний нотаріус Житомирського міського нотаріального округу
Ціна нерухомого майна, встановлена у договорі:	1850607,88
Власники:	Малашкевич Андрій Тарасович, реєстраційний номер облікової картки платника податків: 3504908916, УНЗР: 19951217-00816, країна громадянства: Україна
Витяг сформував:	Стражник Т.О.
Підпис:	

МП

Приватний нотаріус Житомирський міський нотаріальний округ Житомирської області Стражник Тетяна Олексіївна

RRP-4HLSM1J8E