УКРАЇНА UKRAINE

ДОГОВІР КУПІВЛІ-ПРОДАЖУ №GL16N619392/9
(ЗЕМЕЛЬНА ДІЛЯНКА)

м. Київ, двадцять четвертого вересня дві тисячі двадцять першого року

ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «ФІДОБАНК», який є повним правонаступником АКЦІОНЕРНОГО БАНКУ «АЖІО», ВІДКРИТОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «АКЦІОНЕРНИЙ КОМЕРЦІЙНИЙ БАНК «ПРЕСТИЖ», ВІДКРИТОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «ЕРСТЕ БАНК», ПУБЛІЧНОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «ЕРСТЕ БАНК», АКЦІОНЕРНОГО БАНКУ «ФАКТОРІАЛ-БАНК», ВІДКРИТОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «СЕБ БАНК», надалі за текстом – **Продавець**, місцезнаходженням якого є: 01601, місто Київ, вулиця Велика Васильківська, будинок 10, дата державної реєстрації 02 жовтня 1991 року дата та номер запису в Єдиному державному реєстрі про включення до Єдиного державного реєстру відомостей про юридичну особу 11 жовтня 2004 року 1 074 120 0000 001946, код за ЄДРПОУ 14351016, в особі представника Гришкової Євгенії Юріївни, яка діє на підставі довіреності, посвідченої Черняком А.Л., приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу 13 серпня 2021 року за реєстровим №601 та рішення Виконавчої дирекції Фонду гарантування вкладів фізичних осіб № 180 «Про затвердження умов продажу активів ПУАТ «ФІДОБАНК» від 22 лютого 2021 року, рішення Виконавчої дирекції Фонду гарантування вкладів фізичних осіб № 349 «Про подовження строків, передбачених для укладення договорів купівлі-продажу майна (активів) ПУАТ «ФІДОБАНК» та АТ «РОДОВІД БАНК» від 12 квітня 2021 року та рішення Виконавчої дирекції Фонду гарантування вкладів фізичних осіб № 483 «Про подовження строків, передбачених для укладення договорів купівлі-продажу майна (активів) ПУАТ «ФІДОБАНК» від 17 травня 2021 року , з одної сторони,

та

ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ «ІНВЕСТОХІЛЛС ВЕСТА», надалі за текстом – **Покупець**, місцезнаходженням якого є: 04080, місто Київ, вулиця Олексія Терьохіна, будинок 8А, офіс 111, ідентифікаційний код (код за ЄДРПОУ): 41264766, від імені якого діє Директор Стрижко Євгенія Олегівна, 15.06.1986 року народження, реєстраційний номер облікової картки платника податків 3157714547, паспорт громадянина України у формі картки (ID-паспорт) №006744052, запис №19860615-03623, виданий 16.09.2021 р., орган що видав №8037 на підставі Статуту та Протоколу загальних зборів учасників товариства від 22.02.2021р. №16/1, з другої сторони,

надалі за текстом разом іменуються – **Сторони**, а кожен окремо також - **Сторона**, попередньо ознайомлені з вимогами цивільного законодавства України щодо недійсності правочинів, володіючи достатнім обсягом цивільної дієздатності, перебуваючи при здоровому розумі, ясній пам'яті та діючи на підставі вільного волевиявлення, відповідно до результатів відкритих торгів (аукціону), оформлених протоколом електронного аукціону №UA-EA-2021-02-22-000005-b від 16.03.2021 року, уклали цей Договір про наступне:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ.

1.1. За цим Договором Продавець передає майно, вказане в п. 1.2. цього Договору, у власність Покупцю, а Покупець приймає майно і сплачує за нього обумовлену грошову суму у розмірі та в порядку, передбаченому цим Договором.

1.2. Предметом купівлі-продажу за цим Договором є земельна ділянка, площею 0.252 га, що розташована за адресою: Львівська обл., Пустомитівський р., с. Борщовичі, кадастровий номер земельної ділянки: 4623680400:01:003:0373, із цільовим призначенням «для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)», реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 847796846236, надалі за текстом – **Земельна ділянка**.

Земельна ділянка належить Продавцю на праві приватної власності на підставі Свідоцтва про придбання нерухомого майна з прилюдних торгів від 24.12.2012р., виданого Шараварою О.Р., приватним нотаріусом Пустомитівського районного нотаріального округу Львівської області, за реєстровим №1454, та рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень, серія та номер: 28221020, виданий 12.02.2016, видавник: Паук А.Я., приватний нотаріус Львівського міського нотаріального округу. Право власності Продавця на Земельну ділянку зареєстровано у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно ***10.02.2016*** року, номер запису про право власності: 13236533.

НРМ 373764

Увага! Бланк містить багатоступеневий захист від підроблення

МІНІСТЕРСТВО ЮСТИЦІЇ УКРАЇНИ

Відповідно до Витягу з Державного земельного кадастру про земельну ділянку № НВ-9901760692021 від 224.09.2021 року та інформації Державного земельного кадастру про право власності на земельну ділянку:

- Категорія земель: землі житлової та громадської забудови.

Вид використання земельної ділянки: для будівництва та обслуговування житлового будинку та господарських будівель.

За складом угідь земельна ділянка відноситься до землі: 59 відведених під будівництво (будівництво не розпочато).

У Витязі з Державного земельного кадастру про земельну ділянку зазначено наступний опис меж земельної ділянки:

Від А до Б землі заг.кор.дорога;

Від Б до В ;

Від В до Г землі ДТГО / Львівська залізниця/;

Від Г до А землі сільської ради.

Відомості про обмеження у використанні земельної ділянки, встановлені Порядком ведення Державного земельного кадастру, затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 року № 1051, не зареєстровані.

1.3. Продавець свідчить, що відчужувана Земельна ділянка належить йому на праві приватної власності, до цього часу нікому іншому не продана, не подарована, іншим способом не відчужена, не заставлена, під забороною відчуження/арештом не перебуває, боргом за комунальні та інші послуги і податки не обтяжена, прав у третіх осіб (в тому числі за договорами оренди, найму або лізингу), як в межах, так і за межами України немає, сервітути відносно неї не встановлені, Земельна ділянка знаходиться у стані, який є повністю придатним для використання її за цільовим призначенням. Зміст статей 401, 659 Цивільного кодексу України Сторонам роз'яснено.

1.4. Покупець свідчить, що претензій до Продавця щодо якісних характеристик та недоліків відчужуваної Земельної ділянки Покупець немає.

Покупець також погоджується, що Продавець не несе жодної відповідальності за будь-які можливі недоліки або дефекти Земельної ділянки, які можуть виникнути або можуть бути виявлені після укладення цього Договору та які можуть вплинути на можливість використання або унеможливити використання Земельної ділянки, у тому числі, за її цільовим призначенням.

1.5. Відсутність заборони відчуження, арешту Земельної ділянки, податкової застави та відсутність обтяження Земельної ділянки іпотекою, перевірено нотаріусом шляхом безпосереднього доступу до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, станом на день посвідчення цього Договору, 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'єкта нерухомого майна від 24 вересня 2021 року.

Відсутність обтяжень прав Продавця (заборони відчуження, арешту нерухомого майна, відсутність обтяження нерухомого майна іпотекою, податкової застави) перевірено нотаріусом, станом на день посвідчення цього Договору, шляхом безпосереднього доступу до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, 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 суб'єкта від 24 вересня 2021 року.

Факт застосування санкцій щодо Сторін Договору, передбачених ст. 4 Закону України «Про санкції», шляхом пошуку відповідних відомостей у рішенні Ради національної безпеки і оборони України «Про застосування персональних спеціальних економічних та інших обмежувальних заходів (санкцій)» від 28.04.2017 року, введеному в дію Указом Президента України від 15.05.2017 року № 133/2017, за результатами якої, факт застосування санкцій до осіб, що звернулися за вчиненням нотаріальної дії – не встановлено.

2. ЦІНА ДОГОВОРУ І ПОРЯДОК РОЗРАХУНКІВ.

2.1. Продаж Земельної ділянки вчиняється за **7 062,70 (сім тисяч шістдесят дві) гривні 70 копійок, без ПДВ,** які були сплачені Покупцем Продавцю у повному обсязі до моменту укладення цього Договору на підставі протоколу електронного аукціону №UA-EA-2021-02-22-000005-b від 16.03.2021 року, складеного за результатами відкритих торгів (аукціону), переможцем яких став Покупець.

3. ПРАВО ВЛАСНОСТІ. ПОРЯДОК ТА УМОВИ ПЕРЕДАЧІ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ.

3.1. Право власності на Земельну ділянку переходить від Продавця до Покупця з моменту державної реєстрації права власності.

3.2. Передача Земельної ділянки здійснюється за Актом приймання-передачі в день укладення (підписання) Сторонами та нотаріального посвідчення цього Договору із одночасною передачею Покупцю наявної у Продавця документації на Земельну ділянку.

4. ПРАВА ТА ОБОВ'ЯЗКИ СТОРІН.

4.1. Покупець зобов'язаний:

- прийняти від Продавця придбану Земельну ділянку і використовувати її відповідно до цільового призначення;
- підписати Акт приймання-передачі Земельної ділянки у термін (строк), визначений у пункті 3.2. цього Договору;
- сплатити за Земельну ділянку плату, встановлену у пункті 2.1. цього Договору;
- виконувати обов'язки власника Земельної ділянки відповідно до вимог чинного законодавства України;
- сплачувати земельний податок у порядку та розмірах, передбачених чинним законодавством України, з дати укладення цього Договору.

4.2. Продавець зобов'язаний:

- за умов належного виконання Покупцем грошових зобов'язань за цим Договором підписати Акт приймання-передачі Земельної ділянки у термін (строк), визначений у пункті 3.2. цього Договору;
- прийняти належну оплату за Земельну ділянку, передбачену цим Договором.

5. ІНШІ УМОВИ.

5.1. Цей Договір набуває чинності з моменту його підписання Сторонами, скріплення відтисками печаток Сторін та нотаріального посвідчення.

5.2. Покупець стверджує та гарантує, що Покупець ніяким чином не обмежений у праві вчиняти правочини, має право укладати цей Договір та виконувати свої зобов'язання по ньому, відсутні будь-які обставини, що обмежують Покупця у праві укласти і виконати цей Договір.

5.3. Усі витрати, пов'язані з укладенням, оформленням та нотаріальним посвідченням цього Договору, включаючи усі податки, збори та інші платежі, сплачуються Покупцем.

5.4. Будь-які зміни та доповнення до цього Договору оформлюються у вигляді договору про внесення змін та доповнень до цього Договору, що посвідчується нотаріально.

5.5. Суперечки та спори, що стосуються тлумачення, визнання недійсним або невиконання умов цього Договору вирішуються Сторонами шляхом переговорів, а у випадку недосягнення згоди – в судовому порядку відповідно до діючого законодавства України.

5.6. Сторонам нотаріусом доведений загальний зміст вимог Закону України «Про запобігання та протидію легалізації (відмиванню) доходів, одержаних злочинним шляхом, фінансуванню тероризму та фінансуванню розповсюдження зброї масового знищення».

Покупець стверджує, що кошти, сплачені Покупцем за цим Договором, не одержані злочинним шляхом.

5.7. Вимоги законодавства щодо змісту й правових наслідків правочину, що укладається Сторонами, в тому числі зміст статей 182, 203, 210, 215-236, 334, 631, 640, 655-660 Цивільного кодексу України, Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», статей 125, 126 Земельного кодексу України Сторонам нотаріусом роз'яснено і питань, які залишились би нез'ясованими і незрозумілими для них, немає.

5.8. Сторони домовились, з огляду на статтю 55 Закону України «Про нотаріат», статтю 647 Цивільного кодексу України, що місцем укладення (підписання) та посвідчення цього договору буде Україна, місто Київ.

5.9. Цей договір складено в трьох примірниках, які мають однакову юридичну силу, один з яких зберігається у справах приватного нотаріуса, а по одному примірнику видається кожній із Сторін.

5.10. Шляхом підписання даного Договору, Покупець надає свою згоду на розміщення (оприлюднення) сканованої копії даного Договору (включаючи усі додатки та договори про внесення змін і доповнень до даного Договору) та будь-якої інформації, що міститься у даному Договорі, включаючи інформацію, що становить банківську таємницю, у відкритому доступі, в тому числі у мережі Інтернет.

5.11. Сторони, керуючись пунктом 6 розділу VII Положення щодо організації продажу активів (майна) банків, що ліквідуються, затвердженого рішенням виконавчої дирекції Фонду гарантування вкладів фізичних осіб від 24.03.2016 №388 та зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 20.04.2016 за №606/28736, домовились, що у разі не укладення Сторонами у термін до 24 вересня 2021 року (включно) договорів купівлі-продажу/відступлення прав вимоги наступного майна:

- прав вимоги за кредитними договорами № 1052015К від 30.11.2015р. та № 752015К від 27.05.2015р., укладеними з ТОВ "РУШ" (32007740);

НРМ 373765

Увага! Бланк містить багатоступеневий захист від підроблення

- Домоволодіння, житловий будинок А-2, загальною площею 359,0 кв. м, житловою площею 125,3 кв. м, з господарськими будівлями, що знаходиться за адресою: Дніпропетровська обл., м. Кривий Ріг, вулиця Футбольна, будинок 70 - б (сімдесят "б") (на земельній ділянці у фактичному користуванні). Опис об'єкта: будівля А-2 - житловий будинок, будівля Б - літня кухня, будівля В - сарай - гараж, № 1-2 - огорожа, І - замощення; реєстраційний № 4267312110, інвентарний № 00064108_е;

- Двокімнатна квартира, загальною площею 49,70 кв.м, житловою площею 28,00 кв.м, що знаходиться за адресою: Черкаська обл., м. Чигирин, вул. Миру, 12, кв. 72, реєстраційний № ДРРПНМ 1296654971101, інв.№00064463_е,

яке є складовою частиною пулу майна (активів) та балансова вартість якого не перевищує 10% від загальної балансової вартості усього пулу майна (активів), що є предметом продажу на відкритих торгів (аукціону), результати яких оформлені протоколом електронного аукціону № UA-EA-2021-02-22-000005-b, сформованим 16.03.2021 року, у зв'язку із настанням/встановленням обставин та/або фактів які виступатимуть правовою підставою, що перешкоджатиме оформленню договорів реалізації вказаних активів, зобов'язання Продавця щодо передачі Покупцю вказаного у даному пункті майна припиняються, Продавець не несе жодної відповідальності за не передачу Покупцю такого майна, а Покупець не вправі вимагати від Продавця та/або Фонду гарантування вкладів фізичних осіб повернення коштів (їх частини), сплачених за Нерухоме майно/Права вимоги/Майнові права, придбане за цим Договором, а також виплати будь-яких компенсацій збитків, відшкодувань тощо.

При цьому, Покупець цим підтверджує та заявляє про свою відмову від придбання вказаного у даному пункті майна, що входить до складу лоту № GL16N619392, після спливу зазначеного в даному пункті терміну у випадку об'єктивної неможливості (за будь-яких причин, обставин та підстав) закінчення процедури оформлення їх продажу, зокрема укладення та нотаріального посвідчення відповідних договорів купівлі-продажу/договорів відступлення прав цього майна, до моменту закінчення строку, встановленого рішенням Виконавчої дирекції Фонду гарантування вкладів фізичних осіб № 483 від 17.05.2021 р.

6. МІСЦЕЗНАХОДЖЕННЯ/АДРЕСИ, РЕКВІЗИТИ ТА ПІДПИСИ СТОРІН.

Продавець	**Покупець**
ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «ФІДОБАНК»	**ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ «ІНВЕСТОХІЛЛС ВЕСТА»**
місцезнаходження: 01601, м. Київ, вул. В. Васильківська, буд. 10	Місцезнаходження: 04080, місто Київ, вул. О. Терьохіна, буд. 8А, офіс 111
Адреса для листування: 01004 м. Київ, бульвар Т. Шевченка, 8/26	Ідентифікаційний код юридичної особи: 41264766
код ЄДРПОУ 14351016,	рах.UA973282090000026506000000057/980
рах.UA433000010000032070106101026	в АБ «Південний», м. Одеса, Краснова,6/1
в Національний банк України, м. Київ, МФО 300001,	МФО 328209, ЄДРПОУ 20953647
в особі представника за довіреністю	в особі Директора
_____/С.Ю. Гришкова	_____/Є.О. Стрижко
м.п.	м.п.

Місто Київ, Україна, двадцять четвертого вересня дві тисячі двадцять першого року.

Цей договір посвідчено мною, **Малим О.С.**, приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу.

Договір підписано у моїй присутності.

Особи громадян, які підписали договір, встановлено, їх дієздатність, а також правоздатність, дієздатність **ПУБЛІЧНОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «ФІДОБАНК»**, **ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ «ІНВЕСТОХІЛЛС ВЕСТА»** та повноваження їх представників і належність **ПУБЛІЧНОМУ АКЦІОНЕРНОМУ ТОВАРИСТВУ «ФІДОБАНК»** відчужуваного майна – земельної ділянки перевірено.

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

Зареєстровано в реєстрі за № **2919.**

ПРИВАТНИЙ НОТАРІУС

"Всього прошито (або прошнуровано), пронумеровано і скріплено печаткою
2 (два) аркушів."
Приватний нотаріус

Акт
приймання-передачі земельної ділянки
місто Київ, двадцять четвертого вересня дві тисячі двадцять першого року

ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «ФІДОБАНК», який є повним правонаступником АКЦІОНЕРНОГО БАНКУ «АЖІО», ВІДКРИТОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «АКЦІОНЕРНИЙ КОМЕРЦІЙНИЙ БАНК «ПРЕСТИЖ», ВІДКРИТОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «ЕРСТЕ БАНК», ПУБЛІЧНОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «ЕРСТЕ БАНК», АКЦІОНЕРНОГО БАНКУ «ФАКТОРІАЛ-БАНК», ВІДКРИТОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «СЕБ БАНК», надалі за текстом – **Продавець**, місцезнаходженням якого є: 01601, місто Київ, вулиця Велика Васильківська, будинок 10, дата державної реєстрації 02 жовтня 1991 року дата та номер запису в Єдиному державному реєстрі про включення до Єдиного державного реєстру відомостей про юридичну особу 11 жовтня 2004 року 1 074 120 0000 001946, код за ЄДРПОУ 14351016, в особі представника Гришкової Євгенії Юріївни, яка діє на підставі довіреності, посвідченої Черняком А.Л., приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу 13 серпня 2021 року за реєстровим №601 та рішення Виконавчої дирекції Фонду гарантування вкладів фізичних осіб № 180 «Про затвердження умов продажу активів ПУАТ «ФІДОБАНК» від 22 лютого 2021 року, рішення Виконавчої дирекції Фонду гарантування вкладів фізичних осіб № 349 «Про подовження строків, передбачених для укладення договорів купівлі-продажу майна (активів) ПУАТ «ФІДОБАНК» та АТ «РОДОВІД БАНК» від 12 квітня 2021 року та рішення Виконавчої дирекції Фонду гарантування вкладів фізичних осіб № 483 «Про подовження строків, передбачених для укладення договорів купівлі-продажу майна (активів) ПУАТ «ФІДОБАНК» від 17 травня 2021 року , з одної сторони,

та

ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ «ІНВЕСТОХІЛЛС ВЕСТА», надалі за текстом – **Покупець**, місцезнаходженням якого є: 04080, місто Київ, вулиця Олексія Терьохіна, будинок 8А, офіс 111, ідентифікаційний код (код за ЄДРПОУ): 41264766, від імені якого діє Директор Стрижко Євгенія Олегівна, 15.06.1986 року народження, реєстраційний номер облікової картки платника податків 3157714547, паспорт громадянина України у формі картки (ID-паспорт) №006744052, запис №19860615-03623, виданий 16.09.2021 р., орган що видав №8037 на підставі Статуту та Протоколу загальних зборів учасників товариства від 22.02.2021р. №16/1, з другої сторони,

склали цей Акт про наступне:

1. Відповідно до умов Договору №GL16N619392/9 купівлі – продажу (земельна ділянка), посвідченого 24.09.2021 р. Малим О.С., приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу, реєстровий номер 2919, Продавець передав, а Покупець прийняв земельну ділянку площею 0.252 га, що розташована за адресою: Львівська обл., Пустомитівський р., с. Борщовичі, кадастровий номер земельної ділянки: 4623680400:01:003:0373, із цільовим призначенням «для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)», реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 847796846236,

надалі за текстом – **Земельна ділянка**.

2. Претензій щодо стану, якісних та технічних характеристик Земельної ділянки у Покупця немає.

3. Покупець підтверджує, що йому передано усю необхідну документацію стосовно Земельної ділянки до моменту підписання цього Акту.

Продавець
ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «ФІДОБАНК»
місцезнаходження: 01601, м. Київ, вул. В. Васильківська, буд. 10
Адреса для листування:
01004 м. Київ, бульвар Т. Шевченка, 8/26
код ЄДРПОУ 14351016,
рах.UA433000010000032070106101026
в Національний банк України, м. Київ,
МФО 300001,
в особі представника за довіреністю

/Є.Ю. Гришкова

м.п.

Покупець
ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ «ІНВЕСТОХІЛЛС ВЕСТА»
Місцезнаходження: 04080, місто Київ, вул. О. Терьохіна, буд. 8А, офіс 111
Ідентифікаційний код юридичної особи:
41264766
рах.UA973282090000026506000000057/980
в АБ «Південний», м. Одеса, Краснова,6/1
МФО 328209, ЄДРПОУ 20953647

в особі Директора

/Є.О. Стрижко

м.п.

"Всього прошито (або прошнуровано), пронумеровано і скріплено печаткою
3 (три)
аркушів.
Приватний нотаріус