

ДОГОВІР

купівлі-продажу об'єкта державної власності малої приватизації шляхом продажу на аукціоні

Місто Одеса, двадцять дев'яте вересня дві тисячі двадцятого року.

Ми, що нижче підписалися:

РЕГІОНАЛЬНЕ ВІДДІЛЕННЯ ФОНДУ ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ ПО ОДЕСЬКІЙ ТА МИКОЛАЇВСЬКІЙ ОБЛАСТЯХ, ідентифікаційний код 43015722, місцезнаходження: 65048, Одеська обл., місто Одеса, вулиця Велика Арнаутська, будинок 15, в особі начальника юридичного відділу Регіонального відділення Фонду державного майна України по Одеській та Миколаївській областях області Єлісєєвої Антоніни Володимирівни, місце проживання зареєстровано за адресою: Одеська область, місто Одеса, вулиця Пушкінська, будинок 33, квартира 3, що діє на підставі довіреності, посвідченої приватним нотаріусом Одеського міського нотаріального округу Петровим О.А. "21" серпня 2019 року по реєстру за №774 (надалі – "Продавець", "Регіональне відділення", "державний орган приватизації"), з одної сторони, та

Орлов Федір Олександрович (народився "16" липня 1981 року), реєстраційний номер облікової картки платника податків 2978212134, паспорт №004231155, дача видачі - 21.11.2019, орган, що видав - 5115, унікальний номер запису 19810716-09255, місце проживання зареєстровано за адресою: Луганська область, місто Северодонецьк, вулиця Гагаріна, будинок 74-Б, квартира 45 (надалі – "Покупець"), з другої сторони,

(в подальшому разом іменуються - "Сторони", а кожна окремо - "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, за результатами електронного аукціону, оформленого Протоколом про результати електронного аукціону №UA-PS-2020-08-03-000122-3 від 02.09.2020 та затвердженим наказом органу приватизації №781 від 15.09.2020, уклали цей Договір (надалі – Договір) про таке.

1. Предмет Договору

1.1. Продавець зобов'язується передати у власність Покупцю, котрий став переможцем електронного аукціону за методом покрокового зниження стартової ціни та подальшого подання цінових пропозицій №UA-PS-2020-08-03-000122-3, який відбувся 02.09.2020, об'єкт малої приватизації, окреме майно – "Будівля магазину", що розташований за адресою: Одеська область, місто Подільськ, вулиця Бочковича, будинок 92-а (дев'яносто два - "а"), а саме: будівля магазину, що складається з: будівлі магазину літ. "А", загальною площею 252 кв.м., торговельною площею 59,2 кв.м, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 1995386551112, (далі – Об'єкт приватизації), а Покупець зобов'язується прийняти Об'єкт приватизації, сплатити ціну його продажу і виконати визначені в Договорі умови.

Об'єкт приватизації належить Державі Україна в особі РЕГІОНАЛЬНОГО ВІДДІЛЕННЯ ФОНДУ ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ ПО ОДЕСЬКІЙ ТА МИКОЛАЇВСЬКІЙ ОБЛАСТЯХ, державна реєстрація права власності на який проведена у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, дата держаної реєстрації: 18.12.2019, номер запису про право власності: 34802407, на підставі свідоцтва про право власності на нерухоме майно (САС №958350), виданого 07.09.2011 виконавчим комітетом Котовської міської ради Одеської області.

1.2. Вартість Об'єкта приватизації, з урахуванням невід'ємних поліпшень, встановлена на підставі висновку про ринкову вартість об'єкта малої приватизації, затвердженого наказом Регіонального відділення від 16.03.2020 №362, без урахування ПДВ становить 1 392 583,33 грн. (один мільйон триста дев'яносто дві тисячі п'ятсот вісімдесят три гривні 33 копійки), у тому числі частка орендаря без урахування ПДВ становить 102 385,00 грн. (сто дві тисячі триста вісімдесят п'ять гривень 00 копійок).

1.3. Продаж Об'єкта приватизації здійснюється без земельної ділянки. За інформацією відділу у Подільському районі Головного управління Держгеокадастру в Одеській області від 12.03.2020 №8-15-0.230-121/115-20 відповідно до відомостей Державного земельного кадастру



НОР 875789

Увага! Бланк містить багатоступеневий захист від підроблення



будь-яка інформація про земельну ділянку за адресою: Одеська область, м. Подільськ, вул. Бочковича, 92-А, відсутня.

Земельна ділянка, на якій розташований Об'єкт приватизації, не є предметом купівлі-продажу за цим Договором, та питання землекористування Покупець вирішує самостійно в установленому чинним законодавством порядку, після переходу до Покупця права власності на Об'єкт приватизації.

2. Ціна та порядок розрахунків

2.1. Згідно протоколу про результати електронного аукціону за методом покрокового зниження стартової ціни та подальшого подання цінових пропозицій №UA-PS-2020-08-03-000122-3 від 02.09.2020 з продажу Об'єкту приватизації, який затверджений наказом Регіонального відділення від 15.09.2020 №781, ціна продажу Об'єкта приватизації становить без урахування ПДВ – 153 184,17 грн. (сто п'ятдесят три тисячі сто вісімдесят чотири гривні 17 копійок), сума ПДВ – 30 636,83 грн. (тридцять тисяч шістсот тридцять шість гривень 83 копійки), з урахуванням ПДВ – 183 821,00 грн. (сто вісімдесят три тисячі вісімсот двадцять одна гривня 00 копійок).

Покупець зобов'язаний сплатити за придбаний Об'єкт приватизації 183 821,00 грн. (сто вісімдесят три тисячі вісімсот двадцять одна гривня 00 копійок) з урахуванням ПДВ, у повному обсязі протягом 30 календарних днів з дня підписання цього Договору в порядку, встановленому пунктом 2.2 цього Договору.

2.2. Розрахунки за Об'єкт приватизації здійснюються в такому порядку:

2.2.1. У зв'язку прийняттям Регіональним відділенням рішення про приватизацію Об'єкта приватизації на аукціоні з умовами щодо компенсації орендарю - Присяжному Станіславу Антоновичу, невід'ємних поліпшень, вартість таких поліпшень компенсується Покупцем.

Покупець протягом 30 днів після переходу права власності зобов'язаний сплатити (компенсувати) фізичній особі - Присяжному Станіславу Антоновичу, яким були здійснені невід'ємні поліпшення - вартість поліпшень майна в сумі 122 862,00 грн. (сто двадцять дві тисячі вісімсот шістдесят дві гривні 00 копійок), в тому числі ПДВ - 20 477,00 грн. (двадцять тисяч чотириста сімдесят сім гривень 00 копійок), без урахування ПДВ - 102 385,00 грн. (сто дві тисячі триста вісімдесят п'ять гривень 00 копійок), на його рахунок - одержувач: Присяжний Станіслав Антонович, реєстраційний номер облікової картки платника податків 1909211678, рахунок №UA433052990000026200663016148 в АТ КБ "ПРИВАТБАНК", м. Київ, МФО 305299.

Ціна продажу Об'єкта приватизації зменшується на вищевказану суму компенсації невід'ємних поліпшень згідно вимог частини 3 статті 18 Закону України "Про приватизацію державного і комунального майна".

2.2.2. Гарантійний внесок для участі в аукціоні, сплачений Покупцем на банківський рахунок оператора електронного майданчика – Товариства з обмеженою відповідальністю "Електронні торги України" в сумі 69 629,17 гривень (шістдесят дев'ять тисяч шістсот двадцять дев'ять гривень 17 копійок), що становить 10% (десять відсотків) стартової ціни Об'єкта приватизації, зараховується Покупцеві в рахунок ціни продажу Об'єкта приватизації шляхом його перерахування на рахунок, зазначений в інформаційному повідомленні: №UA888201720355229002001163735, одержувач – РВ ФДМУ по Одеській та Миколаївській області, код ЄДРПОУ 43015722, Банк: Державна казначейська служба України, м. Київ, МФО 820172.

За результатами електронного аукціону ціна продажу Об'єкта приватизації є меншою, ніж сума сплаченого Покупцем гарантійного внеску, та різниця коштів у розмірі – 8 670,17 грн. (вісім тисяч шістсот сімдесят гривень 17 копійок) повертається йому за поданням державного органу приватизації шляхом безготівкового перерахування на рахунок Покупця – одержувач: Орлов Федір Олександрович, реєстраційний номер облікової картки платника податків 2978212134, рахунок №UA903052990000026208661921743 в АТ КБ „ПРИВАТБАНК”, м. Київ, МФО 305299.

2.3. Розрахунки за Об'єкт приватизації здійснюються з урахуванням особливості Об'єкту приватизації.

3. Набуття права власності

3.1. Право власності на Об'єкт приватизації переходить до Покупця після сплати в повному



обсязі ціни продажу Об'єкта приватизації разом із неустойкою (у разі її нарахування).

3.2. Приватизація Об'єкта приватизації вважається завершеною з моменту його продажу та переходу до Покупця права власності на Об'єкт приватизації, що оформлюється наказом державного органу приватизації.

3.3. Право власності на нерухоме майно виникає з моменту державної реєстрації цього права відповідно до закону.

4. Передача Об'єкта приватизації

4.1. Передача Об'єкта приватизації Покупцю здійснюється Продавцем у п'ятиденний строк після сплати Покупцем у повному обсязі ціни продажу Об'єкта приватизації, разом із неустойкою (у разі її нарахування).

4.2. Передача Об'єкта приватизації Продавцем і прийняття його Покупцем засвідчуються актом приймання-передачі, який підписується Сторонами та скріплюється їх печатками (за наявності).

5. Обов'язки та права Сторін

5.1. Кожна Сторона зобов'язується виконувати обов'язки, покладені на неї цим Договором, не перешкоджати іншій Стороні у виконанні її обов'язків і має право вимагати від іншої Сторони виконання належним чином її обов'язків, передбачених умовами Договору.

5.2. Сторона, яка порушила взяті відповідно до цього Договору зобов'язання, повинна усунути ці порушення.

5.3. Порушенням зобов'язання за цим Договором є його невиконання або неналежне виконання умов, визначених цим Договором.

5.4. Продавець має право вимагати, а Покупець зобов'язаний надавати інформацію та документи, необхідні для перевірки стану виконання Покупцем зобов'язань, визначених Договором, відповідно до чинного законодавства України.

6. Обов'язки Покупця

6.1. Покупець зобов'язаний в строк та порядку, встановлені цим Договором, сплатити ціну продажу Об'єкта приватизації, разом із неустойкою (у разі її нарахування).

6.2. Покупець зобов'язаний в установлений цим Договором строк прийняти Об'єкт приватизації за актом приймання-передачі.

6.3. З моменту переходу права власності на Об'єкт приватизації Покупець зобов'язаний виконати умови продажу Об'єкта приватизації, передбачені умовами аукціону зобов'язання Покупця), а саме:

6.3.1. Протягом 10 (десяти) днів після переходу до Покупця права власності на Об'єкт приватизації сплатити послуги суб'єкта оціночної діяльності за проведення незалежної оцінки Об'єкта приватизації в розмірі 7 740,00 грн. (сім тисяч сімсот сорок гривень 00 копійок) без ПДВ на рахунок органу приватизації: №UA738201720343150003000163735, одержувач: РВ ФДМУ по Одеській та Миколаївській областях, код ЄДРПОУ 43015722, Банк: Державна казначейська служба України, м. Київ, МФО 820172.

6.3.2. Покупець зобов'язаний надавати на вимогу Продавця інформацію, необхідну для здійснення ним контролю за виконанням умов цього Договору.

6.4. Відчуження майна, обтяженого передбаченими у цьому Договорі зобов'язаннями, можливо виключно за згодою Продавця в порядку, встановленому Фондом державного майна України.

6.5. Зобов'язання, визначені у цьому Договорі, зберігають свою дію для осіб, які придбавають Об'єкт приватизації у разі його подальшого відчуження протягом строку дії таких зобов'язань.

6.6. У разі подальшого відчуження Об'єкту приватизації до нового власника переходять зобов'язання, передбачені цим Договором і не виконані на дату такого відчуження.

6.7. У разі подальшого відчуження приватизованого об'єкта новий власник у двотижневий строк з дня переходу до нього права власності на такий об'єкт зобов'язаний подати до органу приватизації копії документів, що підтверджують перехід до нього права власності.



НОР 875788

Увага! Бланк містить багатоступеневий захист від підроблення



6.8. Новий власник, а також кредитор фінансування купівлі Об'єкта приватизації повинен відповідати вимогам до покупців Об'єктів приватизації, встановленим статтею 8 Закону України "Про приватизацію державного і комунального майна".

6.9. Передача Об'єкта приватизації в заставу або внесення Об'єкта приватизації до статутного капіталу господарського товариства в період дії умов цього Договору здійснюється за згодою Продавця, в установленому Фондом державного майна України порядку.

7. Обов'язки Продавця

7.1. Продавець зобов'язаний:

- протягом 3 (трьох) робочих днів після укладання цього Договору подати подання щодо повернення на розрахунковий рахунок Покупця різниці коштів між гарантійним внеском та ціною продажу Об'єкта приватизації, зменшеної на суму компенсації вартості невід'ємних поліпшень, за результатами електронного аукціону.

- передати Покупцю Об'єкт приватизації за актом приймання-передачі у встановлений цим Договором строк;

- здійснювати контроль за виконанням умов цього Договору в порядку, встановленому законодавством України.

8. Відповідальність Покупця

8.1. У разі повного або часткового невиконання умов цього Договору Покупець несе відповідальність, встановлену цим Договором та законодавством України.

8.2. У разі несплати ціни продажу Об'єкта приватизації протягом 30 (тридцяти) календарних днів з дня укладення цього Договору Покупець сплачує на користь Продавця неустойку в розмірі 5 (п'яти) відсотків ціни продажу Об'єкта приватизації на рахунок: №UA118201720355589002000163735, одержувач – РВ ФДМУ по Одеській та Миколаївській області, код ЄДРПОУ 43015722, Банк: Державна казначейська служба України, м. Київ, МФО 820172.

8.3. У разі повного або часткового невиконання умов, визначених підпунктом 6.3.1 цього Договору, Покупець сплачує штраф у розмірі послуг суб'єкта оціночної діяльності за проведення незалежної оцінки Об'єкта приватизації.

8.4. У разі невиконання умов, визначених підпунктом 6.3.2 цього Договору, Покупець сплачує штраф у розмірі 1% від ціни продажу Об'єкта приватизації.

8.5. Сплата штрафних санкцій не звільняє Покупця від виконання договірних зобов'язань у період дії умов Договору.

8.6. У разі невиконання Покупцем зобов'язань за цим Договором Продавець має право у встановленому законодавством порядку порушити питання про визнання його недійсним або його розірвання, стягнення завданих збитків та повернення Об'єкта приватизації згідно чинного законодавства у державну власність у встановленому чинним законодавством порядку.

9. Ризик випадкової загибелі Об'єкта приватизації

9.1. Ризик випадкової загибелі або випадкового псування Об'єкта приватизації несе Покупець з моменту переходу до нього права власності на Об'єкт приватизації.

10. Підстави звільнення від відповідальності

10.1. Сторони звільняються від відповідальності за невиконання чи неналежне виконання зобов'язань за цим Договором в разі виникнення форс-мажорних обставин (обставин непереборної сили), які не існували під час укладання цього Договору та виникли поза волею Сторін, які об'єктивно унеможливають виконання зобов'язань, передбачених умовами цього Договору, та які прямо передбачені Законом України "Про торгово-промислові палати в Україні".

10.2. Сторона, що не може виконувати зобов'язання за цим Договором унаслідок дії обставин непереборної сили, повинна протягом 5 (п'яти) робочих днів з моменту, коли їй стало відомо про їх виникнення, повідомити про це іншу Сторону у письмовій формі. Сторона повідомляє іншу Сторону про закінчення форс-мажорних обставин (обставин непереборної сили) протягом 2 (двох) робочих днів з дня, коли їй стало відомо про їх закінчення. За умови виконання умов, зазначених у цьому пункті, перебіг терміну (строку) виконання зобов'язань продовжується на строк дії форс-мажорних обставин (обставин непереборної сили).



10.3. Доказом виникнення та закінчення обставин непереборної сили та строку їх дії є відповідні документи, які видаються Торгово-промисловою палатою України або уповноваженими нею регіональними торгово-промисловими палатами.

11. Зміни умов Договору та його розірвання

11.1. Внесення змін до Договору здійснюється відповідно до вимог законодавства тільки за згодою Сторін у порядку, затвердженому Фондом державного майна України, шляхом укладення Договору про внесення змін до цього Договору.

11.2. Сторони домовились, що одностороння відмова від виконання Договору не допускається.

11.3. Договір може бути розірваний на вимогу однієї із Сторін, в тому числі за рішенням суду, в разі невиконання іншою Стороною зобов'язань, передбачених цим Договором, у визначені строки. У разі розірвання Договору Об'єкт приватизації підлягає поверненню у державну власність.

11.4. Виключними умовами для розірвання Договору Об'єкта приватизації в порядку, передбаченому законодавством, є:

- несплата Покупцем коштів за Об'єкт приватизації протягом 60 днів з дати підписання Договору відповідно до умов Договору;
- невиконання умов продажу Об'єкта приватизації і зобов'язань Покупця, визначених умовами Договору, в установлений Договором строк;
- подання державному органу приватизації неправдивих відомостей;
- сплата за Об'єкт приватизації коштів, отриманих з порушенням вимог законодавства, яке регулює відносини у сфері запобігання легалізації (відмиванню) доходів, одержаних злочинним шляхом, фінансуванню тероризму та фінансуванню розповсюдження зброї масового знищення;
- продаж або в інший спосіб відчуження покупцем приватизованого об'єкта особам, визначеним частиною другою статті 8 Закону України «Про приватизацію державного і комунального майна», протягом виконання зобов'язань за Договором.

12. Розв'язання спорів

12.1. Усі спори, що виникають при виконанні зобов'язань за цим Договором, вирішуються або шляхом переговорів або в судовому порядку.

12.2. Усі спори, що виникають при виконанні зобов'язань за цим Договором, крім спорів, які виникають із публічно-правових відносин та віднесені до компетенції адміністративних судів, вирішуються господарським судом у порядку, встановленому Господарським процесуальним кодексом України.

13. Прикінцеві положення

13.1. Усі витрати, пов'язані з укладенням цього Договору, його нотаріальним посвідченням та виконанням, бере на себе Покупець.

13.2. Цей Договір набуває чинності з дати його підписання та нотаріального посвідчення.

13.3. Цей Договір складений при повному розумінні Сторонами його умов та термінології українською мовою у трьох автентичних примірниках, які мають однакову юридичну силу.

13.4. Один примірник цього Договору зберігається у справах нотаріуса, інші два примірники видаються Сторонам.

13.5. Договір діє до виконання у повному обсязі Покупцем зобов'язань, зокрема передбачених розділом 6 цього Договору, що підтверджено Продавцем у встановленому законодавством порядку, якщо Договір не буде раніше виконаний або припинений згідно з законодавством України та умовами Договору.

13.6. Цей Договір укладається Покупцем за згодою дружини - Орлової Катерини Олександрівни, справжність підпису на якій засвідчено "03" лютого 2020 року Гурською О.В., приватним нотаріусом Одеського міського нотаріального округу, по реєстру за №68.

13.7. Кожна із Сторін однаково розуміє значення, умови цього Договору та його правові наслідки для кожної із Сторін, та у Сторін відсутні заперечення щодо кожної з умов цього Договору, волевиявлення Сторін є вільним і відповідає внутрішній волі Сторін, про що свідчать



НОР 875787

Увага! Бланк містить багатоступеневий захист від підроблення



особисті підписи Сторін на цьому Договорі

14. Місцезнаходження (місце проживання) та підписи Сторін:

Продавець:

**РЕГІОНАЛЬНЕ ВІДДІЛЕННЯ ФОНДУ
ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ ПО
ОДЕСЬКІЙ ТА МИКОЛАЇВСЬКІЙ
ОБЛАСТЯХ**

ідентифікаційний код 43015722,

місцезнаходження: 65048, Одеська обл.

місто Одеса, вулиця Велика Арнаутська

будинок 15, на підставі довіреності

начальник юридичного відділу Регіонального

відділення Фонду державного майна України

по Одеській та Миколаївській областях



[Handwritten signature]

Покупець:

Орлов Федір Олександрович

реєстраційний номер облікової картки

платника податків 2978212134, місце

проживання зареєстровано за адресою:

Луганська область, місто Северодонецьк,

вулиця Гагаріна, будинок 74-Б, квартири 45

[Handwritten signature], *[Handwritten signature]* Орлов Ф.О.

Місто Одеса, Україна двадцять дев'ятого вересня дві тисячі двадцятого року.

Цей договір посвідчено мною, Петровим О.А., приватним нотаріусом Одеського міського нотаріального округу.

Договір підписано сторонами у моїй присутності.

Особи громадян, які підписали договір, встановлено, їх дієздатність, а також правоздатність, дієздатність РЕГІОНАЛЬНОГО ВІДДІЛЕННЯ ФОНДУ ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ ПО ОДЕСЬКІЙ ТА МИКОЛАЇВСЬКІЙ ОБЛАСТЯХ та повноваження його представника і належність Державі Україна в особі РЕГІОНАЛЬНОГО ВІДДІЛЕННЯ ФОНДУ ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ ПО ОДЕСЬКІЙ ТА МИКОЛАЇВСЬКІЙ ОБЛАСТЯХ відчужуваного майна - будівлі магазину, перевірено.

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



Зареєстровано в реєстрі за № 468

Стягнуто плати у гривнях в розмірі

згідно статті 31 Закону України "Про нотаріат"

Приватний нотаріус

