

**ДОГОВІР**

**купівлі-продажу об'єкта малої приватизації – об'єкта незавершеного
будівництва – 90-квартирного житлового будинку,
що підлягає продажу шляхом викупу**

місто Тернопіль

першого листопада дві тисячі вісімнадцятого року

Ми, що нижче підписалися, **Регіональне відділення Фонду державного майна України по Тернопільській області**, код ЄДРПОУ: 14037372, місцезнаходження: вул. Танцорова, 11, м. Тернопіль, в особі головного спеціаліста відділу приватизації, управління корпоративними правами держави та оцінки державного майна Балко Людмили Михайлівни громадянки України, реєстраційний номер облікової картки платника податків 2878010888, зареєстрована за адресою: вул. Микулинецька 40Б кв. 47 в смт. В. Березовиця Тернопільського району Тернопільської області, яка діє на підставі довіреності посвідченої Першою тернопільською державною нотаріальною конторою 06 квітня 2017 року, за реєстром №1051 (далі – Продавець), з одного боку та **товариство з обмеженою відповідальністю „Любава-Агро”**, (код ЄДРПОУ: 32147790), місцезнаходження: вул. Зарічна, 400, село Ковалівка, Монастирський район, Тернопільська область, 48322, в особі Нетреб'яка Ігора Івановича, реєстраційний номер облікової картки платника податків 2472905610, зареєстрований за адресою: вул. С.Стрільців, буд. 34 кв.6, місто Монастирська Тернопільської області (далі – Покупець), з іншого боку (в подальшому разом іменуються „Сторони”, а кожна окремо – „Сторона”), перебуваючи при здоровому розумі та ясній пам'яті, розуміючи значення своїх дій, попередньо ознайомлені з вимогами чинного законодавства, додержання яких є необхідним для чинності даного правочину, без будь-якого примушення, як фізичного так і морального, діючи добровільно, уклали цей договір (далі – Договір) про таке.

1. Мета та предмет цього Договору

1.1. Продавець зобов'язується передати у власність Покупцю об'єкт малої приватизації – об'єкт незавершеного будівництва – 90-квартирний житловий будинок, що знаходиться за адресою: вул. Сонячна, 26, м. Монастирська, Тернопільська область, 48301 (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 знаходиться на земельній ділянці площею 0,5 га, кадастровий номер: 6124210100:03:001:0895, цільове призначення: для будівництва та обслуговування багатоквартирного житлового будинку.

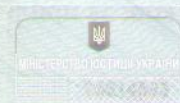
Об'єкт приватизації включає в себе всі його активи згідно з матеріалами інвентаризації, за результатами якої складений зведений акт інвентаризації майна станом на 31.03.2018, затверджений першим заступником начальника Регіонального відділення ФДМУ по Тернопільській області 18.04.2018.

Право власності на незавершений будівництвом 90-квартирний житловий будинок зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 1039358461242, номер запису про право власності 16621098.



HNP 167935

Увага! Бланк містить багатоступеневий захист від підроблення



1.2. Вартість Об'єкта приватизації згідно висновку про вартість майна об'єкта незавершеного будівництва – 90-квартирного житлового будинку, за адресою: вул. Сонячна, 26, м. Монастирська, Тернопільська область, 48301, що перебуває на балансі Управління капітального будівництва Тернопільської обласної державної адміністрації, затвердженого наказом Регіонального відділення ФДМУ по Тернопільській області від 30.05.2018 № 00279, складає 764790 (сімсот шістдесят чотири тисячі сімсот дев'яносто) грн. без урахування ПДВ, сума ПДВ 152958 (сто п'ятдесят дві тисячі дев'ятсот п'ятдесят вісім) грн., вартість із врахуванням ПДВ – 917748 (дев'ятсот сімнадцять тисяч сімсот сорок вісім) грн.

1.3. Стартова ціна продажу Об'єкта приватизації на аукціоні із зниженням стартової ціни складає 382395,00 (триста вісімдесят дві тисячі триста дев'яносто п'ять) грн. без ПДВ, визначена аукціонною комісією для продажу об'єкта малої приватизації – об'єкта незавершеного будівництва – 90-квартирного житлового будинку (протокол № 1 від 27.07.2018, затверджений наказом Регіонального відділення ФДМУ по Тернопільській області від 30.07.2018 № 00418).

1.4. Згідно з протоколом про результати електронного аукціону № UA-PS-2018-09-04-000016-2 сформованим 03.10.2018 та затвердженим наказом Регіонального відділення ФДМУ по Тернопільській області від 22.10.2018 № 00614, ціна продажу Об'єкта приватизації без урахування ПДВ складає 401000,00 (чотириста одна тисяча) грн., ПДВ - 80200,00 (вісімдесят тисяч двісті) грн., з урахуванням ПДВ - 481200,00 (чотириста вісімдесят одна тисяча двісті) грн.

1.5. Згідно з наказом Регіонального відділення ФДМУ по Тернопільській області від 09.10.2018 № 00575 ціна продажу Об'єкта приватизації шляхом викупу Покупцю, який єдиний подав заяву на участь в електронному аукціоні зі зниженням стартової ціни № UA-PS-2018-09-04-000016-2, без урахування ПДВ складає 401000,00 (чотириста одна тисяча) грн., крім того ПДВ – 80200,00 (вісімдесят тисяч двісті) грн., ціна продажу із врахування ПДВ – 481200,00 (чотириста вісімдесят одна тисяча двісті) грн.

1.6. Указаний у цьому Договорі Об'єкт приватизації з урахуванням ПДВ продано за 481200,00 (чотириста вісімдесят одну тисячу двісті) грн., у тому числі ПДВ 80200,00 (вісімдесят тисяч двісті) грн., шляхом викупу Покупцю, який єдиний подав заяву на участь в аукціоні зі зниженням стартової ціни.

2. Порядок розрахунків за придбаний Об'єкт приватизації

2.1. Ціна продажу Об'єкта приватизації становить 481200,00 (чотириста вісімдесят одна тисяча двісті) грн., у тому числі ПДВ 80200,00 (вісімдесят тисяч двісті) грн. та сплачується Покупцем у порядку, передбаченому пунктами 2.2, 2.3 та 2.4 цього Договору.

2.2. Грошові кошти у розмірі 10 відсотків стартової ціни продажу Об'єкта приватизації в сумі 38239,50 (тридцять вісім тисяч двісті тридцять дев'ять) грн.50 коп. без урахування ПДВ, які Покупець вніс у якості гарантійного внеску для участі в аукціоні № UA-PS-2018-09-04-000016-2 з продажу Об'єкта приватизації, зараховуються Покупцю в рахунок ціни продажу Об'єкта приватизації. Протягом 10 днів з моменту нотаріального посвідчення Договору на сплачену суму грошових коштів у розмірі 10 відсотків початкової ціни Об'єкта приватизації Покупець зобов'язаний перерахувати на рахунок Продавця: № 37187501900001 в банку ГУДКСУ у Тернопільській області, МФО: 838012, Код ЄДРПОУ: 14037372, ПДВ у розмірі 7647,90 (сім тисяч шістсот сорок сім) грн. 90 коп. шляхом безготівкового перерахування з рахунку Покупця № 26006500215449 у ПАТ „Креді Агріколь Банк”, МФО 300614, код ЄДРПОУ: 32147790.

2.3. Грошові кошти в розмірі 435312,60 (чотириста тридцять п'ять тисяч триста дванадцять) грн.60 коп., в тому числі ПДВ 72552,10 (сімдесят дві тисячі п'ятсот п'ятдесят дві) грн. 10 коп. за придбаний Об'єкт приватизації вносяться Покупцем протягом 30



календарних днів з моменту нотаріального посвідчення Договору шляхом безготівкового перерахування з рахунку Покупця № 26006500215449 у ПАТ „Креді Агріколь Банк”, МФО 300614, код ЄДРПОУ: 32147790, на рахунок Продавця № 37187501900001 в банку ГУДКСУ у Тернопільській області, МФО: 838012, Код ЄДРПОУ: 14037372.

2.4. Сплата Покупцем коштів за придбаний Об'єкт приватизації вноситься на підставі цього Договору.

3. Передача Об'єкта приватизації. Право власності

3.1. Передача Об'єкта приватизації Покупцю здійснюється Продавцем у триденний строк після сплати Покупцем у повному обсязі ціни продажу Об'єкта приватизації.

3.2. Передача Об'єкта приватизації Продавцем і прийняття його Покупцем засвідчується актом передачі, який підписується Сторонами та скріплюється їх печатками.

3.3. Право власності на Об'єкт приватизації переходить до Покупця після сплати в повному обсязі ціни продажу об'єкта разом з неустойкою (у разі її нарахування) та у відповідності до Закону України “Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень”.

4. Обов'язки та права Сторін

4.1. Кожна Сторона зобов'язується виконувати обов'язки, покладені на неї Договором, сприяти іншій Стороні у виконанні її обов'язків і має право вимагати від іншої Сторони виконання належним чином її обов'язків.

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

4.3. 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.

4.4. Продавець має право залучати органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування (за їх згодою) до здійснення контролю за виконанням умов Договору.

5. Обов'язки Покупця

5.1. Покупець зобов'язаний:

5.1.1 У встановлений Договором строк сплатити ціну продажу Об'єкта приватизації.

5.1.2 У встановлений Договором строк сплатити податок на додану вартість.

5.1.3 В установлений Договором строк прийняти об'єкт приватизації за актом приймання-передачі.

5.2. Виконати умови продажу Об'єкта приватизації, а саме:

5.2.1 Завершити будівництво об'єкта приватизації та ввести його в експлуатацію з правом зміни первісного призначення протягом п'яти років з моменту переходу до покупця права власності на Об'єкт приватизації;

5.2.2 Забезпечити вимоги природоохоронного законодавства під час завершення будівництва та введення в експлуатацію об'єкта приватизації;

5.2.3 Оплатити послуги з проведення оцінки Об'єкта приватизації в процесі приватизації в сумі 8000 (вісім тисяч) грн. без ПДВ (Договір № 40 від 23.04.2018 про



ННР 167936

Увага! Бланк містить багатоступеневий захист від підроблення



надання послуг з оцінки об'єкта приватизації) на рахунок Продавця: Регіональне відділення ФДМУ по Тернопільській області, 46008, м. Тернопіль, вул. Танцорова, 11, р/р № 35212004011911 в ДКСУ м. Києва, МФО: 820172, код ЄДРПОУ: 14037372, код платника ПДВ 140373719182, реєстраційний номер свідоцтва 26751912.

5.3. Обов'язки Покупця, передбачені Договором, зберігають свою дію для осіб, які придбають Об'єкт приватизації у разі його подальшого відчуження протягом строку дії таких зобов'язань.

5.4. Подальше відчуження Об'єкта приватизації можливе лише за умови збереження для нового власника зобов'язань, визначених Договором купівлі-продажу, виключно за згодою державного органу приватизації, який здійснює контроль за їх виконанням, у порядку, що затверджується Фондом державного майна України;

5.5. Продаж або в інший спосіб відчуження Покупцем Об'єкта приватизації протягом виконання зобов'язань за договором купівлі-продажу може бути здійснено лише особам, які відповідають вимогам встановленим статтею 8 Закону України "Про приватизації державного і комунального майна".

5.6. У разі подальшого відчуження Об'єкта приватизації новий власник Об'єкта приватизації зобов'язаний у двотижневий строк з дня переходу до нього права власності на Об'єкт приватизації подати державному органу приватизації копії документів, що підтверджують його право власності.

5.7. Договори про подальше відчуження Об'єкта приватизації, обтяженого зобов'язаннями, що визначені у Договорі, підлягають нотаріальному посвідченню, та у випадках передбачених законодавством – державній реєстрації.

5.8. Відсутність погодження державним органом приватизації подальшого відчуження Об'єкта приватизації є підставою для визнання правочинів щодо такого відчуження недійсними.

5.9. Передача Об'єкта приватизації в заставу або внесення такого об'єкта до статутного капіталу господарського товариства в період дії умов договору купівлі-продажу здійснюється за згодою Продавця.

6. Обов'язки Продавця

6.1. Продавець зобов'язаний:

6.1.1 Передати Покупцю Об'єкт приватизації за актом передачі державного майна у встановлений Договором строк.

6.1.2 Здійснювати контроль за виконанням Покупцем зобов'язань та умов Договору.

6.1.3 Вимагати від нового власника виконання зобов'язань, визначених договором купівлі-продажу Об'єкта приватизації, а в разі їх невиконання застосовувати до нього санкції згідно із законом і захищати права держави іншим чином, у тому числі звертатися до суду з позовом про розірвання договору купівлі-продажу Об'єкта приватизації або визнання його недійсним.

7. Відповідальність Покупця

7.1. У разі порушення Покупцем строку перерахування податку на додану вартість, встановленого пунктом 2.2 Договору, він сплачує Продавцю пеню з суми недоїмки, яка нараховується в розмірі подвійної облікової ставки Національного банку України, що діяла в період за який сплачується пеня за кожний день прострочення платежу.

7.2. У разі, несплати коштів згідно з пунктом 2.3 Договору протягом 30 днів з дня нотаріального посвідчення Договору, та у випадках, передбачених законом, державної реєстрації Покупець сплачує на користь Продавця на рахунок № 37187501900001 в банку ГУДКСУ у Тернопільській області, МФО: 838012, код ЄДРПОУ: 14037372 неустойку в розмірі 5 (п'яти) відсотків ціни продажу Об'єкта приватизації.

7.3. У разі несплати коштів згідно з Договором разом з неустойкою протягом наступних 30 днів Договір підлягає розірванню.

7.4. За недопущення працівників державних органів приватизації та (або) ненадання документів, протидію чи перешкоджання проведення ними перевірки дотримання умов Договору, на Покупця накладається штраф у розмірі 1000 неоподатковуваних мінімумів доходів громадян за кожний встановлений факт.

7.5. Сплата штрафних санкцій не звільняє Покупця від обов'язків виконання договірних зобов'язань в період дії умов Договору.

7.6. У разі, якщо Покупець в установлений цим Договором строк не прийняв Об'єкт приватизації, Продавець може порушувати питання про анулювання результатів аукціону та про розірвання цього Договору і вимагати відшкодування збитків.

7.7. У разі невиконання Покупцем зобов'язань за Договором, Продавець має право у встановленому законодавством порядку порушити питання про його розірвання, стягнення завданих збитків та повернення Об'єкта приватизації за актом приймання-передавання у державну власність.

7.8. У разі продажу або в інший спосіб відчуження Покупцем Об'єкта особам, визначеним частиною другою статті 8 Закону України „Про приватизацію державного і комунального майна”, протягом виконання зобов'язань за договором купівлі-продажу, Договір підлягає розірванню.

8. Ризик випадкової загибелі Об'єкта приватизації

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

9. Форс-мажорні обставини (обставини непереборної сили)

9.1. Сторона звільняється від визначеної цим Договором та (або) чинним в Україні законодавством відповідальності за порушення Договору, якщо Сторона доведе, що таке порушення сталося внаслідок дії форс-мажорних обставин, визначених у цьому Договорі та за умови, що настання таких обставин засвідчено у визначеному цим Договором порядку.

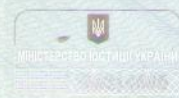
9.2. Під форс-мажорними обставинами у цьому Договорі розуміється непереборна сила.

9.3. Під непереборною силою у цьому Договорі розуміються будь-які надзвичайні події зовнішнього щодо Сторін характеру, які виникають без вини Сторін, поза їх волею або всупереч волі чи бажанню Сторін і які не можна за умови вжиття звичайних для цього заходів передбачити та не можна при всій турботливості та обачності відвернути (уникнути), включаючи стихійні явища природного характеру (землетруси, повені, урагани, руйнування в результаті блискавки), лиха біологічного, техногенного та антропогенного походження (вибухи, пожежі, вихід з ладу машин й обладнання, масові епідемії, епізоотії, епіфітотії), обставини суспільного життя (війна, воєнні дії, блокади, громадські хвилювання, прояви тероризму, масові страйки), які унеможливають виконання Сторонами цього Договору або тимчасово прямо перешкоджають такому виконанню.



HNP 167937

Увага! Бланк містить багатоступеневий захист від підроблення



9.4. Сторона, що має намір послатися на форс-мажорні обставини, зобов'язана протягом 3-х днів з моменту їх виникнення письмово повідомити іншу Сторону про наявність форс-мажорних обставин, їх вплив на виконання цього Договору та надати документ, що підтверджує факт форс-мажорних обставин, виданий Торгово-промисловою палатою України. Якщо можливість письмово повідомити іншу Сторону про наявність форс-мажорних обставин відсутня, Сторона, що має намір послатися на форс-мажорні обставини, зобов'язана вжити всіх можливих заходів для повідомлення іншої Сторони іншим можливим способом.

9.5. Неповідомлення або несвоєчасне повідомлення однієї зі Сторін про неможливість виконання прийнятих за даним Договором зобов'язань внаслідок дії форс-мажорних обставин позбавляє Сторону права посилатися на будь-яку вищевказану обставину, як на підставу, що звільняє від відповідальності за невиконання зобов'язань.

9.6. У випадку якщо форс-мажорні обставини продовжуються більш ніж 6 (шість) місяців, кожна зі Сторін вправі відмовитися від подальшого виконання своїх зобов'язань за цим Договором шляхом ініціювання питання щодо його розірвання. У цьому випадку жодна зі Сторін не має права вимагати компенсації можливих збитків від іншої Сторони.

10. Вирішення спорів

10.1. Усі спори, що виникають під час виконання умов Договору або у зв'язку з тлумаченням його положень вирішуються шляхом переговорів. Якщо Сторони не досягли домовленості, спір передається на розгляд судових органів у порядку, встановленому чинним законодавством України.

11. Зміни умов Договору та його розірвання

11.1. Умови Договору мають однакову зобов'язальну силу для Сторін і можуть бути змінені лише за взаємною згодою відповідно до чинного законодавства України.

11.2. Усі зміни та доповнення до Договору оформлюються додатковими договорами, здійснюються в письмовій формі, підлягають нотаріальному посвідченню. Зміни, що вносяться до Договору, здійснюються в порядку, що затверджується Фондом державного майна України, та не можуть передбачати зменшення відповідальності Покупця за невиконання ним зобов'язань.

11.3. У разі невиконання однією зі Сторін умов Договору він може бути розірваний на вимогу іншої Сторони за рішенням суду. При цьому Об'єкт приватизації повертається в державну власність у порядку, встановленому чинним законодавством України.

12. Витрати

12.1. Усі витрати, пов'язані з укладанням Договору, його нотаріальним посвідченням, та виконанням, бере на себе Покупець.

13. Прикінцеві положення

13.1. Договір підлягає нотаріальному посвідченню.

13.2. Договір набирає чинності з моменту його укладання.

13.3. Договір вважається укладеним з моменту його нотаріального посвідчення.

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

13.5. Один примірник Договору зберігається у справах нотаріуса, один – для Продавця, один – для Покупця.

14. Повні юридичні адреси сторін:**Продавець:**

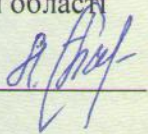
Регіональне відділення Фонду державного майна України по Тернопільській області
вул. Танцорова, 11, м. Тернопіль

Покупець:

Товариство з обмеженою відповідальністю „Любава-Агро”
вул. Зарічна, 400, село Ковалівка,
Монастириський район, Тернопільська область

Головний спеціаліст Регіонального відділення
ФДМУ по Тернопільській області

Директор

 Л.М. Балко

 І.І. Нетреб'як



Місто Тернопіль, Тернопільська область, Україна
Першого листопада дві тисячі вісімнадцятого року.

Цей договір посвідчено мною, **БЕРЕЗІЙ З.А.**, приватним нотаріусом Тернопільського міського нотаріального округу.

Договір підписано сторонами у моїй присутності.

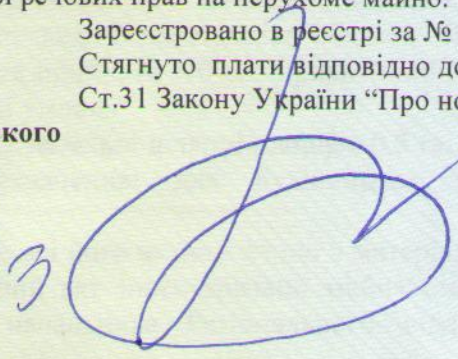
Особи громадян, які підписали договір, встановлено, їх дієздатність, а також правоздатність, дієздатність **Регіонального відділення Фонду державного майна України по Тернопільській області**, товариства з обмеженою відповідальністю „Любава-Агро”, повноваження їх представників та належність **Регіональне відділення Фонду державного майна України по Тернопільській області** незавершеного будівництва, незавершеного будівництвом - 90-квартирного житлового будинку, який відчужується, перевірено.

Відповідно до статті 182 Цивільного кодексу України право власності на незавершене будівництво, незавершений будівництвом - 90-квартирний житловий будинок, підлягає державній реєстрації у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

Зареєстровано в реєстрі за № 3988

Стягнуто плати відповідно до вимог
Ст.31 Закону України “Про нотаріат”.

**Приватний нотаріус Тернопільського
міського нотаріального округу**

 **З.А.БЕРЕЗІЙ**



ННР 167938

Увага! Бланк містить багатоступеневий захист від підроблення