

Договір
КУПІВЛІ - ПРОДАЖІ НЕРУХОМОГО МАЙНА

Місто Київ, одинадцятого лютого дві тисячі двадцять першого року

Ми, що нижче підписалися, **Виконавчий комітет Баришівської селищної ради Броварського району Київської області**, код ЄДРПОУ - 43560334, місцезнаходження якої: Київська область, Баришівський район, селище міського типу Баришівка, вулиця Центральна, 27, що діє на підставі Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», від імені якої діє селищний голова Вареніченко Олександр Павлович, реєстраційний номер облікової картки платника податків - 2599304039, що зареєстрований за адресою: Київська область, Баришівський район, смт Баришівка, вул. Богдана Хмельницького, буд. 15, кв. 8 на підставі: рішення сесії Баришівської селищної ради №02-01-08 від 04.12.2020 «Про початок повноважень Баришівського селищного голови», (надалі - **Продавець**), з однієї сторони, та **ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ЕЙЧ ЕМ БІ ГРУП"**, код ЄДРПОУ: 42550592, місцезнаходження якого: місто Київ, бульвар Верховної Ради, будинок 36-А, кабінет 13, від імені якої діє Директор Яхія Дмитро Ахмадович, реєстраційний номер облікової картки платника податків - 3186225831, що зареєстрований за адресою: м. Київ, вулиця Вишняківська, буд. 5, кв. 201, що діє на підставі Статуту Товариства та ПРОТОКОЛУ № 5 Загальних зборів Учасників **ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ЕЙЧ ЕМ БІ ГРУП"** від 01 лютого 2021 року, (надалі - **Покупець**), з іншої сторони, а разом Сторони, договір укладається у відповідності до норм Закону України «Про приватизацію державного і комунального майна», Порядку проведення електронних аукціонів для продажу об'єктів малої приватизації та визнання додаткових умов продажу, затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України від 10.05.2018 року за № 432, Рішення селищної ради від 10.12.2020 року № 15-02-08 «Про затвердження переліку майна комунальної власності Баришівської селищної ради, що підлягають приватизації», Рішення Баришівської селищної ради VII скликання № 16-02-08 від 10.12.2020 року «Про надання дозволу на приватизацію майна комунальної власності Баришівської селищної ради, шляхом продажу на електронному аукціоні», Рішення Виконавчого комітету Баришівської селищної ради Броварського району Київської області від 28.12.2020 року № 25 «Про затвердження умов продажу об'єкта малої приватизації: незавершена будівництвом будівля школи, що знаходиться за адресою: Київська область, смт. Баришівка, вулиця Софіївська, 34, будинок 39», Рішення Виконавчого комітету Баришівської селищної ради Броварського району Київської області від 10.02.2021 № 24 «Про приватизацію шляхом викупу об'єкта малої приватизації – об'єкт незавершеного будівництва за адресою вул. Софіївська, 34, будинок 39, смт Баришівка, Київської області», згідно з протоколом про результати електронного аукціону №UA-PS-2021-01-19-000040-2, сформованим оператором електронного майданчика Українська універсальна біржа 07.02.2021 року 20:21:33 діючи цілеспрямовано і свідомо, без будь-якого примусу, як фізичного так і психічного, маючи необхідний обсяг цивільної дієздатності, та діючи в межах наданих повноважень, не порушуючи прав третіх осіб, розуміючи значення та умови цього договору, усвідомлюючи та бажаючи реального настання правових наслідків, обумовлених нижче, попередньо ознайомлені нотаріусом з приписами цивільного законодавства, що регулюють укладений договір, уклали цей Договір купівлі-продажу (далі за текстом – «Договір») про таке:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ

1.1.3а цим Договором Продавець, в особі представника, зобов'язується передати у власність Покупцю, а Покупець зобов'язується прийняти та оплатити, на умовах, визначених цим Договором, **об'єкт незавершеного будівництва будівля школи – 53% готовності**, загальною площею 3 044,6 кв.м., розташований за адресою: Київська область, Баришівський район, смт. Баришівка, вулиця Софіївська 34 (тридцять чотири), будинок 39 (тридцять дев'ять), реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 2130366632202, що у подальшому іменується «**Об'єкт приватизації**» або «**Об'єкт аукціону**».

1.2. Об'єкт приватизації належить Баришівській селищній раді на праві комунальної власності, що зареєстроване в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 21.07.2020 року Державним реєстратором Посевкіною Тетяною Василівною Баришівської селищної ради Київської області, номер запису про право власності: 37457896, що підтверджується Витягом з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності № 217593440 від 24.07.2020 року, виданим Державним реєстратором Посевкіною Тетяною Василівною.

1.3. Предмет договору розташований на земельній ділянці площею 1,1700 га цільове призначення якої: для будівництва та обслуговування будівель закладів освіти, кадастровий номер: 3220255101:01:137:0103, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 2127133932202, яка належить Баришівській селищній раді на праві комунальної власності, що зареєстроване в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 16.07.2020 року Державним реєстратором Посевкіною Тетяною Василівною Баришівської селищної ради Київської області, номер запису про право власності: 37396834 що підтверджується Витягом з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності № 217024860 від 20.07.2020 року, виданим Державним реєстратором Посевкіною Тетяною Василівною.

1.4. Відповідно до абз. 5 п. 6 ст. 26 Закону України «Про приватизацію державного та комунального майна» власник земельної ділянки вживає заходів для передачі в оренду покупцю об'єкта приватизації земельної ділянки в частині, необхідній для обслуговування і використання приватизованого об'єкта за призначенням, у шестимісячний строк з моменту реєстрації покупцем права власності на об'єкт приватизації.

1.5. Стартова ціна продажу Об'єкта аукціону без урахування ПДВ становить: 2 574 786,50 (два мільйони п'ятсот сімдесят чотири тисячі сімсот вісімдесят шість) гривень 50 копійок.

1.6. Згідно з протоколом про результати електронного аукціону №UA-PS-2021-01-19-000040-2, сформованим оператором електронного майданчику 07.02.2021 року 20:21:33 року, затверджений Рішенням Виконавчого комітету Баришівської селищної ради Броварського району Київської області від 10.02.2021 № 24 «Про приватизацію шляхом викупу об'єкта малої приватизації – об'єкт незавершеного будівництва за адресою вул. Софіївська, 34, будинок 39, смт Баришівка, Київської області», ціна продажу Об'єкта приватизації без урахування ПДВ становить: 2 575 500 (два



мільйони п'ятсот сімдесят п'ять тисяч п'ятсот) гривень 00 копійок.

1.7. Зазначений у цьому Договорі Об'єкт аукціону проданий без урахування ПДВ за 2 575 500 (два мільйони п'ятсот сімдесят п'ять тисяч п'ятсот) гривень 00 копійок.

2. Порядок розрахунків за придбаний Об'єкт

2.1. Покупець зобов'язаний внести кошти в розмірі 2 575 500 (два мільйони п'ятсот сімдесят п'ять тисяч п'ятсот) гривень 00 копійок, без ПДВ, у повному обсязі за придбаний Об'єкт аукціону протягом 30 календарних днів з моменту нотаріального посвідчення цього Договору.

2.2. Грошові кошти (гарантійний внесок) в розмірі 257 478,65 (двісті п'ятдесят сім тисяч чотириста сімдесят вісім) гривень 65 копійок, які перераховані Покупцем як гарантія участі в аукціоні, зараховуються Покупцю в рахунок сплати придбаного майна, які після укладання цього Договору будуть перераховані Українська універсальна біржа на рахунок продавця: UA488999980314121905000010742, одержувач: ГУК у Київ.обл./Баришівська сел./31030000, код одержувача 37955989, найменування банку: Казначейство України(ЕАП), МФО – 899998.

2.3. Грошові кошти в розмірі 2 318 021,35 (два мільйони триста вісімнадцять тисяч двадцять одна) гривня 35 копійок, без ПДВ, за придбаний об'єкт аукціону сплачуються Покупцем шляхом безготівкового перерахунку коштів на рахунок Продавця: UA488999980314121905000010742, одержувач: ГУК у Київ.обл./Баришівська сел./31030000, код одержувача 37955989, найменування банку: Казначейство України(ЕАП), МФО – 899998.

Сплата Покупцем коштів за придбаний Об'єкт аукціону, вноситься на підставі цього Договору.

3. Передача об'єкта аукціону

3.1 Передача Об'єкта аукціону здійснюється Продавцем Покупцю у триденний термін після оплати Покупцем повної вартості Об'єкта аукціону.

3.2 Передача Об'єкта аукціону Продавцем і прийняття його Покупцем засвідчується актом приймання-передачі, який підписується сторонами та скріплюється їх печатками.

4. Права та обов'язки сторін

4.1 Кожна сторона зобов'язується виконувати обов'язки, покладені на неї цим договором, сприяти іншій стороні у виконанні її обов'язків та має право вимагати від іншої сторони виконання належним чином її обов'язків.

4.2 Сторони несуть матеріальну відповідальність за невиконання або неналежне виконання умов цього Договору.

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

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

5. Обов'язки Покупця

5.1 Покупець зобов'язаний в установленний цим Договором термін сплатити ціну продажу Об'єкта аукціону.

5.2 Покупець зобов'язаний в установленний цим Договором термін прийняти Об'єкт аукціону за актом приймання-передачі.

5.3 Покупець зобов'язаний компенсувати Продавцю витрати на оплату послуг з проведення технічної інвентаризації з виготовленням технічного паспорту об'єкта малої приватизації у розмірі 29 178 (двадцять дев'ять тисяч сто сімдесят вісім) гривень 00 копійок протягом тридцяти календарних днів з дати укладання договору купівлі – продажу шляхом безготівкового перерахунку коштів на рахунок Продавця, зазначений в п.2.3.

5.4. Покупець зобов'язаний здійснити інвестиції в будівництво щодо встановлення огорожі навколо об'єкта незавершеного будівництва протягом 3 місяців з моменту укладання договору купівлі-продажу.

5.5. Покупець зобов'язаний здійснити розбирання об'єкта незавершеного будівництва протягом двох років з моменту укладання договору купівлі-продажу або здійснити добудову об'єкта незавершеного будівництва та ввести об'єкт будівництва в експлуатацію протягом 5 років з моменту укладання договору купівлі-продажу.

5.6 Здійснити реєстрацію права власності на нерухоме майно, яке входить до складу Об'єкта аукціону, в органах, що здійснюють державну реєстрацію прав на нерухоме майно та їх обтяжень.

5.6.1 Відповідно до ч.1 ст. 182 Цивільного кодексу України право власності та інші речові права на нерухомі речі, обтяження цих прав, їх виникнення, перехід і припинення підлягають державній реєстрації. Згідно з ч. 4 ст. 334 Цивільного кодексу України права на нерухоме майно, які підлягають державній реєстрації, виникають з дня такої реєстрації відповідно до закону. Цей договір вважається вчиненим з моменту державної реєстрації згідно зі ст.20 Цивільного кодексу України.

5.6.2 Відповідно до ст. 3 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» речові права на нерухоме майно та їх обтяження, що підлягають державній реєстрації відповідно до цього Закону, виникають з моменту такої реєстрації.

5.6.3 Відповідно до ч. 5 ст. 31² Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»: У разі нотаріального посвідчення правочину, правовий наслідок якого пов'язується з настанням певної обставини, державна реєстрація прав проводиться після настання певної обставини, будь-яким державним реєстратором з урахуванням частини п'ятої статті 3 цього Закону в порядку та строки, передбачені цим Законом.

5.6.4 Відповідно до абз. 1 п. 6 ст. 26 Закону України «Про приватизацію державного та комунального майна»: 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).

5.6.5 На підставі вищевикладеного, право власності на предмет договору виникає у Покупця з моменту державної реєстрації після сплати його повної вартості на рахунок Продавця, відкритий в органах Державного казначейства.

5.7 Подальше відчуження та передача в заставу Покупцем Об'єкта аукціону в період чинності зобов'язань Покупця, зазначених у розділі 5 цього Договору, здійснюється після повної сплати ціни продажу виключно за погодженням з Продавцем із забезпеченням збереження для нового власника всіх зобов'язань, передбачених цим Договором, які не виконано Покупцем на момент такого відчуження.



Новий власник у двотижневий строк з дня переходу до нього права власності на Об'єкт аукціону надає органу приватизації – Продавцю копії документів, що підтверджують перехід до нього права власності та зобов'язань, визначених цим Договором. Продавець зобов'язаний вимагати від нового власника виконання зобов'язань, визначених цим Договором і застосовувати, до нього, у разі невиконання, санкції згідно із чинним законодавством України.

5.8 При зміні власника Об'єкта аукціону на нового власника покладаються всі невиконані за цим Договором зобов'язання Покупця. Подальше відчуження Об'єкта аукціону здійснюється Покупцем виключно за згодою Продавця.

6. Обов'язки Продавця

6.1. Продавець зобов'язаний:

6.1.1. Передати Покупцю Об'єкт аукціону за актом приймання-передачі у встановлений цим Договором термін.

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

7. Відповідальність Покупця

7.1. У разі, якщо Покупець не сплатить повну суму за Об'єкт аукціону протягом 30 днів з моменту нотаріального посвідчення Договору, він зобов'язаний сплатити на користь Продавця на розрахунковий рахунок UA488999980314121905000010742, одержувач: ГУК у Київ. обл./Баришівська сел./31030000, код одержувача 37955989, найменування банку: Казначейство України (ЕАП), МФО – 899998, неустойку у розмірі, що становить 5 відсотків від ціни продажу Об'єкта аукціону. У разі несплати коштів протягом наступних 30 днів цей Договір підлягає розірванню.

7.2. У разі невиконання або неналежного виконання Покупцем умов цього Договору Покупець несе відповідальність за їх невиконання згідно з чинним законодавством України. Сплата штрафних санкцій не звільняє Покупця від обов'язків виконання договірних зобов'язань в період дії умов цього Договору.

7.3 У разі невиконання Покупцем умов Договору Продавець має право в установленому порядку порушити питання про його розірвання, стягнення завданих збитків у цінах, що діяли на момент розірвання Договору, та повернення Об'єкта аукціону в комунальну власність за рішенням суду.

8. Гарантії та претензії

8.1 Продавець гарантує, що на момент укладання цього Договору Об'єкт приватизації не входить до переліку об'єктів, які не підлягають приватизації, не є проданим, переданим, заставленим, не перебуває під арештом, судових справ щодо нього немає.

8.2 Під заборону відчуження (арештом), в іпотеці Предмет договору не перебуває, інформація про перебування майна під податковою заставою відсутня, що підтверджується витягами з Державного реєстру обтяжень рухомого майна, Інформацією 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, сформованими Буглак О.Г., приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу 11.02.2021 року..

8.3. Покупець гарантує, що відповідає вимогам статті 8 Закону України «Про приватизацію державного і комунального майна»

9. Ризик випадкової загибелі Об'єкта аукціону

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

10. Форс-мажорні обставини (обставини непереборної сили)

10.1 Сторони звільняються від відповідальності щодо виконання умов цього Договору у разі виникнення форс-мажорних обставин (обставин непереборної сили). Сторона, яка не може виконати умови цього Договору через виникнення форс-мажорних (обставин непереборної сили), повинна повідомити про це іншу сторону протягом двох тижнів.

10.2 До форс-мажорних обставин (обставин непереборної сили) належать:

10.2.1 виняткові погодні і стихійні лиха (ураган, буря, повінь, землетрус, пожежа, вибух);

10.2.2 непередбачені ситуації, викликані такими діями, як страйк, оголошена та не оголошена війна, загроза війни, терористичний акт, блокада, революція;

10.2.3 заколот, повстання, масові заворушення, громадська демонстрація, протиправні дії третіх осіб (зазначені дії третіх осіб (зазначені у пунктах 10.2.2 та 10.2.3 форс-мажорні обставини мають бути підтверджені відповідним компетентним органом)

11. Вирішення спорів

11.1 Усі спори, що виникають під час виконання 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 України.

12. Зміни умов Договору та його розірвання

12.1. Зміни умов цього Договору або внесення доповнень до нього здійснюються за погодженням сторін згідно з чинним законодавством України.

12.2. Усі зміни та доповнення до цього Договору здійснюються у письмовій формі та підлягають нотаріальному посвідченню і державній реєстрації. Зміни, що вносяться до договору, не можуть передбачати зменшення відповідальності Покупця за невиконання ним зобов'язань.

12.3. У разі невиконання однією із сторін умов цього Договору він може бути розірваний на вимогу іншої сторони за рішенням суду. При цьому Об'єкт аукціону повертається в комунальну власність у порядку, встановленому чинним законодавством України.

12.4. Виключними умовами для розірвання договору купівлі-продажу об'єкта приватизації в порядку, передбаченому Законом України «Про приватизацію державного і комунального майна», є:



- 1) несплата протягом 60 днів коштів за об'єкт приватизації з дня укладення договору купівлі-продажу відповідно до його умов;
- 2) невиконання умов продажу об'єкта і зобов'язань покупця, визначених договором купівлі-продажу, в установленій таким договором строк;
- 3) подання органу приватизації неправдивих відомостей;
- 4) 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;
- 5) невиконання зобов'язання покупця щодо недопущення скорочення чисельності працівників з ініціатииви нового власника чи уповноваженого ним органу;
- 6) продаж або в інший спосіб відчуження покупцем приватизованого об'єкта особам, визначеним частиною другою статті 8 цього Закону України «Про приватизацію державного і комунального майна», протягом виконання зобов'язань за договором купівлі-продажу.

13. Витрати

13.1. Всі витрати, пов'язані з укладанням цього Договору, його нотаріальним посвідченням, державною реєстрацією та виконанням, бере на себе Покупець.

13.2. Збір на обов'язкове державне пенсійне страхування в розмірі 25 755 (двадцять п'ять тисяч сімсот п'ятдесят п'ять) гривень 00 копійки, внесення якого передбачене чинним законодавством, сплачений Покупцем, що підтверджується Платіжним дорученням № 20 від 10.02.2021 року, виданою АТ КБ «ПРИВАТ БАНК».

14. Прикінцеві положення

- 14.1. Договір підлягає нотаріальному посвідченню.
- 14.2. Договір набирає чинності з моменту його укладання.
- 14.3. Договір вважається укладеним з моменту його нотаріального посвідчення.
- 14.4. Цей Договір складений при повному розумінні Сторонами його умов та термінології українською мовою.
- 14.5. Зміст ст. 657 Цивільного кодексу України, щодо нотаріального посвідчення договору купівлі-продажу, ст. 659 Цивільного кодексу України, щодо обов'язків Продавця попередити Покупця про права третіх осіб на вищезгадане нерухоме майно, сторонам по цьому договору роз'яснено.
- 14.6. Договір складений у 3 (трьох) примірниках, які мають однакову юридичну силу. Один примірник Договору зберігається у справах приватного нотаріуса Київського міського нотаріального округу Буглак О.Г., а інші видаються Сторонам.

РЕКВІЗИТИ І ПІДПИСИ СТОРІН:

ПРОДАВЕЦЬ ВИКОНАВЧИЙ КОМІТЕТ БАРИШІВСЬКОЇ СЕЛИЩНОЇ РАДИ БРОВАРСЬКОГО РАЙОНУ КИЇВСЬКОЇ ОБЛАСТІ код ЄРПОУ 43560334 місцезнаходження якого: Київська область, селище міського типу Барішівка, вулиця Центральна, 27 UA488999980314121905000010742, одержувач: ГУК у Київ. обл./Барішівська сел./31030000, код одержувача 37955989, найменування банку: Казначейство України(ЕАП) МФО – 899998 О.П. Вареніченко	ПОКУПЕЦЬ ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ЕЙЧ ЕМ БІ ГРУП» код ЄДРПОУ: 42550592 місцезнаходження якого: місто Київ, бульвар Верховиц Ради, будинок 36-А, кабінет 13 р/р № UA313206270000026004013070808, найменування банку: АТ СБЕРБАНК, МФО – 320627 ПІН 425505926538 Свідоцтво платника ПДВ № 1826534501295 Д.А. Яхія
---	--

Місто Київ, одинадцятого лютого дві тисячі двадцять першого року.

Цей договір посвідчено мною, Буглак О.Г., приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу. Договір підписано сторонами у моїй присутності.

Особи громадян, які підписали договір, встановлено, їх дієздатність, а також правоздатність та дієздатність Виконавчого комітету Барішівської селищної ради Броварського району Київської області та ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ЕЙЧ ЕМ БІ ГРУП" і повноваження їх представників та належність Виконавчому комітету Барішівській селищній раді Броварського району Київської області об'єкта незавершеного будівництва будівля школи – 53 % готовності перевірено.

Відповідно до статті 182 Цивільного кодексу України право власності об'єкта незавершеного будівництва будівля школи – 53 % готовності підлягає державній реєстрації.

Зареєстровано в реєстрі № 558

Стягнуто плату у гривнях у розмірі згідно зі ст.31 Закону України «Про нотаріат».

Приватний нотаріус



[Handwritten signature of O.G. Buglak]

