

**ДОГОВІР КУПІВЛІ-ПРОДАЖУ**

об'єкта малої приватизації - окремого майна - Комплекс будівель та споруд у складі: цех кінопрокату площею 1074,10 кв. м; фільмосховище площею 154,6 кв. м; гараж площею 268,6 кв. м; прохідна площею 7,9 кв.м; сарай площею 26,6 кв. м; убиральня; огорожа; замощення площею 2870 кв. м; магазин 12,8 кв. м, що знаходиться за адресою: м. Суми, вул. Тополянська, 26, за результатами аукціону з умовами

Місто Суми, Україна. Одинадцятого лютого дві тисячі двадцять другого року.

Ми, що нижче підписалися,

Територіальні громади сіл, селищ, міст Сумської області в особі Сумської обласної ради, ідентифікаційний код юридичної особи 23826636, місцезнаходження: 40000, місто Суми, площа Незалежності, будинок 2, в особі голови Сумської обласної ради **ФЕДОРЧЕНКА ВІКТОРА МИХАЙЛОВИЧА**, 19.10.1948 року народження, (паспорт серії МА 365981, виданий 25.10.1997 Ковпаківським РВ СМУ УМВС України в Сумській області), реєстраційний номер облікової картки платника податків за даними Державного реєстру фізичних осіб-платників податків 1782419532, зареєстрований за адресою: Сумська область, Сумський район, м. Суми, вулиця Газети Правди, будинок 3, квартира 5, який діє на підставі Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» (далі – Продавець), з однієї сторони, та

ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КЕРАМФОРТ», ідентифікаційний код юридичної особи 37970326, місцезнаходження: 40021, Сумська область, вулиця Герасима Кондратьєва, будинок 152, квартира 41, що є юридичною особою за законодавством України (витяг з Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань, сформований 31.01.2022, в особі Директора - **Мишка Юрія Володимировича** 02.12.1983 року народження, (паспорт серії МА 810661, виданий 14.04.2000 Роменським МРВ УМВС України в Сумській області), реєстраційний номер облікової картки платника податків за даними Державного реєстру фізичних осіб-платників податків 3065121790, зареєстрований за адресою: Сумська область, Сумський район, м. Суми, вулиця Герасима Кондратьєва, будинок 152, квартира 41, який діє на підставі статуту (далі – Покупець), з іншого боку (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 розумінні, ясній пам'яті, та діючи на підставі вільного волевиявлення, за результатами електронного аукціону,



оформленого протоколом про результати електронного аукціону № UA-PS-2022-01-04-000057-1 та затвердженого розпорядженням голови Сумської обласної ради від 08.02.2022 № 15 «Про затвердження протоколу про результати електронного аукціону з продажу об'єкта спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Сумської області (м. Суми, вул. Тополянська, 26)» уклали цей договір купівлі-продажу об'єкта малої приватизації - окремого майна - Комплекс будівель та споруд у складі: цех кінопрокату площею 1074,10 кв. м; фільмосховище площею 154,6 кв. м; гараж площею 268,6 кв. м; прохідна площею 7,9 кв.м; сарай площею 26,6 кв. м; убиральня; огорожа; замощення площею 2870 кв. м; магазин 12,8 кв. м, що знаходиться за адресою: м. Суми, вул. Тополянська, 26, за результатами аукціону з умовами (далі-Договір) про таке.

1. Мета та предмет Договору

1.1. Продавець зобов'язується передати у власність Покупцю об'єкт малої приватизації – окреме майно - Комплекс будівель та споруд у складі: цех кінопрокату площею 1074,10 кв. м; фільмосховище площею 154,6 кв. м; гараж площею 268,6 кв. м; прохідна площею 7,9 кв.м; сарай площею 26,6 кв. м; убиральня; огорожа; замощення площею 2870 кв. м; магазин 12,8 кв. м, що розташований за адресою: м. Суми, вул. Тополянська, 26 (далі – Об'єкт приватизації) та належить Сумській обласній раді код ЄДРПОУ 23826636 на підставі Витягу з Єдиного Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності від 03.04.2018, індексний номер витягу 119489178. Право власності зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності від 10.12.2013 року Державним реєстратором Коломоєць А.С., Сумське міське управління юстиції, Сумська область, номер запису про право власності: 3992473.

Об'єкт приватизації – окреме майно - Комплекс будівель та споруд у складі: цех кінопрокату площею 1074,10 кв. м; фільмосховище площею 154,6 кв. м; гараж площею 268,6 кв. м; прохідна площею 7,9 кв.м; сарай площею 26,6 кв. м; убиральня; огорожа; замощення площею 2870 кв. м; магазин 12,8 кв. м. розташований на земельній ділянці площею 0,9283 га, кадастровий номер: 5910136600:06:004:0074.

Покупець зобов'язується прийняти Об'єкт приватизації, сплатити ціну його продажу і виконати визначені у Договорі умови.

1.2. Згідно з протоколом про результати електронного аукціону № UA-PS-2022-01-04-000057-1, сформованим 03.02.2022, ціна продажу Об'єкта приватизації без урахування ПДВ становить 3 500 004 ,00 гривень (три мільйона п'ятсот тисяч чотири гривень 00 коп.).

Згідно з Податковим кодексом України не нараховується ПДВ на ціну продажу Об'єкта приватизації.

1.3. Покупець протягом десяти робочих днів з дня підписання Договору сплачує витрати, понесені Продавцем на оплату послуги, наданої суб'єктом оціночної діяльності, що був залучений для проведення оцінки об'єкта

ДІЯЛЬНИЙ ДІЯЛЬНИЙ ДІЯЛЬНИЙ



приватизації, у розмірі 37 000,00 гривень (тридцять сім тисяч гривень 00 копійок) (без ПДВ) на рахунок Сумської обласної ради

реквізити для сплати коштів в національній валюті:

Одержувач: Сумська обласна рада

Рахунок: № UA468201720344210003000019168

Банк одержувача: ГУ ДКСУ м. Київ

Код ЄДРПОУ 23826636

МФО 820172

Призначення платежу: відшкодування витрат понесених Сумською обласною радою на оцінку майна в процесі приватизації.

1.4. Покупець протягом десяти робочих днів з дня підписання Договору сплачує витрати, понесені Продавцем на оплату послуги, наданої суб'єктом оціночної діяльності, що був залучений для проведення рецензування звіту про оцінку майна, у розмірі 3500,00 гривень (три тисячі п'ятсот гривень 00 копійок) (без ПДВ) на рахунок Сумської обласної ради

реквізити для сплати коштів в національній валюті:

Одержувач: Сумська обласна рада

Рахунок: № UA468201720344210003000019168

Банк одержувача: ГУ ДКСУ м. Київ

Код ЄДРПОУ 23826636

МФО 820172

Призначення платежу: відшкодування витрати понесених Сумською обласною радою на рецензування звіту про оцінку майна.

2. Порядок розрахунків за придбаний Об'єкт приватизації

2.1. Покупець зобов'язаний сплатити **3 500 004,00 гривень** (три мільйони п'ятсот тисяч чотири гривень 00 коп.) без ПДВ, у повному обсязі за придбаний Об'єкт приватизації протягом 30 днів з дня підписання Договору та його нотаріального посвідчення.

Гарантійний внесок для участі в аукціоні, сплачений Покупцем на банківський рахунок оператора електронного майданчика Товариства з обмеженою відповідальністю «Смарттендер» в сумі **167 621,00 гривень** (сто шістдесят сім тисяч шістсот двадцять одна гривень 00 коп.), що становить 10 відсотків стартової ціни Об'єкта приватизації, зараховується Покупцеві в рахунок ціни продажу Об'єкта приватизації після його перерахування оператором електронного майданчика на рахунок Продавця

реквізити для сплати коштів в національній валюті

Одержувач: Сумська обласна рада

Рахунок: № UA408201720355159001000019168

Банк одержувача: ГУ ДКСУ у Сумській області.

Код ЄДРПОУ 23826636

МФО 820172

Призначення платежу: перерахування гарантійного



2.2. Грошові кошти у розмірі **3 332 383,00 гривень** (три мільйона триста тридцять дві тисячі тисячі триста вісімдесят три гривень 00 коп.) без ПДВ - остаточний розрахунок за придбаний Об'єкт приватизації, перераховуються Покупцем шляхом безготівкового перерахування на рахунок Продавця

реквізити для сплати коштів в національній валюті

Одержувач ГУК Сум.обл/Сум.обл/31030000

Рахунок № UA878999980314181905000018001 Код за ЄДРПОУ 37970404

Призначення платежу:

розрахунок за придбаний об'єкт (з вказівкою номеру та дати договору купівлі-продажу).

2.3. 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 протягом п'яти робочих днів після сплати Покупцем у повному обсязі ціни продажу Об'єкта приватизації разом з неустойкою (у разі її нарахування), що підтверджується випискою банку по рахунку Продавця та довідкою відділу бухгалтерського забезпечення виконавчого апарату Сумської обласної ради.

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

3.3. Право володіння, користування і розпорядження Об'єктом приватизації переходить до Покупця після сплати в повному обсязі ціни продажу Об'єкта приватизації разом з неустойкою (у разі її нарахування).

Ураховуючи, що Об'єктом приватизації є нерухоме майно, право власності на нього переходить до Покупця після державної реєстрації в установленому законом порядку права власності на придбаний Об'єкт приватизації, яка здійснюється після підписання Сторонами акта приймання-передачі.

4. Права та обов'язки 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.

5. Обов'язки Покупця

5.1. Покупець зобов'язаний у встановлений Договором строк сплатити ціну продажу Об'єкта приватизації.



5.2. Прийняти Об'єкт приватизації за актом приймання – передачі в установлений в пункті 3.1 цього Договору строк.

5.3. Покупець, після прийняття Об'єкта приватизації за актом приймання – передачі, зобов'язаний зареєструвати право власності за собою в установленому законом порядку та строк.

5.4. Подальше відчуження Об'єкта приватизації, обтяженого зобов'язаннями, можливо виключно за згодою Продавця, який здійснює контроль за їх виконанням.

Строк виконання зобов'язань, визначених у Договорі становить п'ять років.

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.

У разі подальшого відчуження Об'єкта приватизації до нового власника переходять невиконані зобов'язання, що передбачені цим Договором.

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

5.5. 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 Продавцю копії документів, що підтверджують його право власності.

5.6. Передача Об'єкта приватизації в заставу або внесення такого Об'єкта до статутного капіталу господарського товариства в період дії умов цього Договору здійснюється за згодою Продавця.

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 Продавцем подальшого відчуження Об'єкта приватизації, обтяженого зобов'язаннями, є підставою для визнання правочинів щодо такого відчуження недійсними.

5.9. У тримісячний строк з моменту реєстрації права власності на об'єкт приватизації врегулювати земельні відносини згідно з діючим законодавством.

6. Обов'язки Продавця

6.1. Продавець зобов'язаний передати Покупцю Об'єкт приватизації за актом приймання – передачі в установлений в цьому Договорі строк.

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



7. Відповідальність Покупця

7.1. У разі несплати коштів за Об'єкт приватизації згідно з цим Договором протягом 30 календарних днів з дня нотаріального посвідчення Договору Покупець сплачує на користь Продавця неустойку у розмірі 5 відсотків ціни продажу Об'єкта приватизації.

Реквізити для сплати коштів в національній валюті

Одержувач: Сумська обласна рада

Рахунок: № UA408201720355159001000019168

Банк одержувача: ГУ ДКСУ у Сумській області.

Код ЄДРПОУ 23826636

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

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

7.3. У разі якщо Покупець в установлений цим Договором строк не прийняв Об'єкт приватизації, Продавець може порушити питання про розірвання цього Договору і вимагати відшкодування збитків.

7.4. У разі невиконання Покупцем зобов'язань, визначених цим Договором, до нього застосовуються санкції згідно із чинним законодавством України.

7.5. За недопущення працівників Продавця, протидію чи перешкоджання проведенню ними перевірки дотримання умов Договору на Покупця накладається штраф у розмірі 1000 неоподатковуваних мінімумів доходів громадян за кожний встановлений факт.

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

9.1. 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».

9.2. 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 днів з дня, коли їй стало відомо про їх закінчення.

ВІСНИЙ ДІСНИЙ ДІСНИЙ



За умови виконання умов, зазначених у цьому пункті, перебіг терміну (строку) виконання зобов'язань продовжується на строк дії форс-мажорних обставин (обставин непереборної сили).

9.3. 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.

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

10. Вирішення спорів

10.1. Усі спори, що виникають при виконанні умов цього Договору або у зв'язку з тлумаченням його положень, вирішуються шляхом переговорів. Якщо Сторони не досягли домовленості, спір передається на розгляд до суду у порядку, встановленому чинним законодавством України.

10.2. 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.

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 та у випадках, передбачених законом, державній реєстрації. Зміни, що вносяться до Договору 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 до спільної власності Територіальних громад сіл, селищ, міст Сумської області в особі Сумської обласної ради у порядку, встановленому чинним законодавством України.

11.4. Виключними умовами для розірвання Договору 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 Продавцю як 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.

11.5. У разі розірвання Договору в судовому порядку у зв'язку із не виконанням Покупцем договірних зобов'язань або визнання Договору недійсним Об'єкт приватизації підлягає поверненню до спільної власності Територіальних громад сіл, селищ, міст Сумської області в особі Сумської обласної ради у встановленому законодавством порядку.

12. Витрати

12. Усі витрати, пов'язані з укладенням Договору, його нотаріальним посвідченням, державною реєстрацією та виконанням, бере на себе Покупець.

13. Прикінцеві положення

13.1. Сторони підтверджують, що даний договір укладений ними не під впливом тяжких для них обставин. Також, Сторони свідчать, що діють на підставі спільного волевиявлення, добровільно і перебуваючи при здоровому розумі та ясній пам'яті, розуміючи значення своїх дій, попередньо ознайомлені нотаріусом з приписами цивільного законодавства, що регулюють укладений ними договір (зокрема, з вимогами щодо недійсності правочину). Під час укладання цього договору сторони керуються Конституцією України, Цивільним кодексом України. Вимоги ст. ст. 215-236 ЦК України нотаріусом роз'яснено. Згідно ст. 647 Цивільного кодексу України та ст. 55 Закону України «Про нотаріат» за спільною попередньою домовленістю сторін цей договір укладено в м. Суми.

13.2. Договір підлягає нотаріальному посвідченню та у випадках, передбачених законом, державній реєстрації.

13.3. Договір набирає чинності з моменту його укладання.

13.4. Договір вважається укладеним з моменту його нотаріального посвідчення та у випадках, передбачених законом, державної реєстрації.

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

13.6. За домовленістю сторін договір укладено у трьох примірниках, один передано **Продавцю**, а другий передано **Покупцю**, а третій лишається у справах приватного нотаріуса Сумського міського нотаріального округу Борох Л.В.

13.7. За згодою сторін та з урахуванням положень ст. 207 ЦК України, цей договір обов'язково скріплюється печаткою Сумської обласної ради.

ДІЙСНИЙ ДІЙСНИЙ ДІЙСНИЙ



14. Повні юридичні адреси Сторін:

ПРОДАВЕЦЬ	ПОКУПЕЦЬ
Сумська обласна рада Код ЄДРПОУ: 23826636 Юридична та поштова адреса: 40030, м. Суми, пл. Незалежності, 2 IBAN UA 408201720344240002000019 Державна казначейська служба України у м. Києві МФО 820172 Голова ради  В.М. Федорченко М. П.	Товариство з обмеженою відповідальністю «КЕРАМФОРТ» ідентифікаційний код юридичної особи 37970326 місцезнаходження: 40021, місто Суми, вулиця Герасима Кондратьєва, будинок 152, квартира 41 р/р № UA2338080500000000026005520572 в АТ «РАЙФФАЙЗЕН БАНК АВАЛЬ» Директор  Ю.В. Мишко

Місто Суми, Україна, одинадцятого лютого дві тисячі двадцять другого року.

Цей договір посвідчено мною, **Борох Л.В.**, приватним нотаріусом Сумського міського нотаріального округу.

Договір підписано сторонами у моїй присутності.

Особи громадян, які підписали договір, встановлено, їх дієздатність, а також правоздатність, дієздатність Територіальної громади сіл, селищ, міст Сумської області в особі Сумської обласної ради та повноваження її представника і належність Територіальні громаді сіл, селищ, міст Сумської області в особі Сумської обласної ради відчужуваного майна – комплексу будівель та споруд у складі перевірено.

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

Зареєстровано в реєстрі за № 179.

ПРИВАТНИЙ НОТАРІУС

