

ДОГОВІР
купівлі-продажу об'єкта малої приватизації
нежитлової будівлі за результатами електронного аукціону з умовами

Місто Київ, _____ дві тисячі двадцять п'ятого року

Ми, що нижче підписалися, Департамент комунальної власності м. Києва виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), місцезнаходження: Україна, 01001, м. Київ, вул. Хрещатик, буд. 10, код платника податків згідно з Єдиним державним реєстром підприємств та організацій України 19020407, в особі директора Гудзя Андрія Анатолійовича, зареєстроване місце проживання за адресою: _____, який діє на підставі Положення про Департамент комунальної власності м. Києва виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), затвердженого рішенням Київської міської ради від 02 березня 2023 року №6023/6024 та розпорядженням Київського міського голови від 30 жовтня 2014 року № 363 (далі - Продавець), з однієї сторони, та

"_____", місцезнаходження: _____, ідентифікаційний код за ЄДРПОУ _____, в особі _____, який(яка) діє на підставі _____, (далі – Покупець) з другої сторони, далі 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, за результатами електронного аукціону, оформленого протоколом про результати електронного аукціону № _____ від _____.20__ року, затвердженим наказом Київської міської ради _____2025 року №_ (далі – електронний аукціон), уклали цей Договір купівлі-продажу Об'єкта приватизації за результатами електронного аукціону з умовами (далі – Договір) про таке.

1. Предмет Договору

1.1. Продавець зобов'язується передати у власність Покупцю об'єкт малої приватизації будівлю ринку, загальною площею 15 604,9 кв.м., яка розташована за адресою: м. Київ, вулиця Верхній Вал, будинок 16 (далі - Об'єкт приватизації), а Покупець зобов'язується прийняти Об'єкт приватизації, виконати визначені в цьому Договорі умови.

1.2. Об'єкт приватизації належить територіальній громаді міста Києва в особі Київської міської ради на праві комунальної власності та знаходиться на балансі комунального підприємства "Житній ринок" (код ЄДРПОУ 05587843), що підтверджується відомостями з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно. Реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно: 1212526780000. Право власності Продавця на Об'єкт приватизації зареєстроване в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 20.07.2016 року, номер відомостей про речове право: 19745903, що підтверджується інформацією з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, сформованою нотаріусом _____ року за номером інформаційної довідки: _____.

Характеристики Об'єкта приватизації наводиться у технічному паспорті, виготовленому _____, реєстраційний номер _____, виданого _____ року.

1.3. Покупець сплатив у повному обсязі ціну продажу Об'єкта приватизації, визначену за результатами електронного аукціону № _____ від _____ в протоколі про результати аукціону, складеному оператором електронного майданчику _____ та затвердженого наказом Департаменту комунальної власності м. Києва виконавчого органу Київської міської ради

(Київської міської державної адміністрації) від _____ № _____, яка становить _____ (____) гривень, у тому числі ПДВ _____, гривень.

1.4. Земельна ділянка, на якій розташований Об'єкт приватизації (кадастровий номер 8000000000:85:425:0004, площа 1.0852 га, надана комунальному підприємству "Житній ринок" (код ЄДРПОУ 05587843) в постійне користування для експлуатації будівлі ринку за адресою: м. Київ, Подільський район, вулиця Верхній Вал, 16 (далі – Земельна ділянка), не є предметом купівлі-продажу за цим Договором.

Приватизація Об'єкту приватизації є підставою для дострокового припинення права постійного користування комунального підприємства "Житній ринок" (код ЄДРПОУ 05587843) Земельною ділянкою, необхідною для обслуговування і використання Об'єкту приватизації за призначенням. Питання припинення права постійного користування земельною ділянкою комунальним підприємством "Житній ринок" (код ЄДРПОУ 05587843) та її передачі в оренду Покупцю вирішується в установленому чинним законодавством порядку після переходу до Покупця права власності на Об'єкт приватизації. Київська міська рада зобов'язана укласти договір оренди з Покупцем Об'єкта приватизації відповідно до Земельного кодексу України у тримісячний строк з моменту реєстрації Покупцем права власності на Об'єкт приватизації. Неукладення такого договору оренди у визначений строк має наслідком припинення права постійного користування комунальним підприємством "Житній ринок" (код ЄДРПОУ 05587843) та настання відповідальності згідно із законодавством.

2. Набуття права власності

2.1. Право власності на Об'єкт приватизації переходить до Покупця після укладання цього Договору, підписання акту приймання-передачі Об'єкта приватизації та з дня державної реєстрації відповідно до частини 4 статті 334 Цивільного кодексу України та частини 2 статті 3 Закону України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень".

3. Передача Об'єкта приватизації

3.1. Передача Об'єкта приватизації Продавцем і прийняття його Покупцем засвідчуються актом приймання - передачі, який підписується Сторонами та скріплюється їх печатками в день укладення цього Договору.

4. Обов'язки та права Сторін

4.1. 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.

4.2. Сторона, яка порушила взяті відповідно до цього Договору зобов'язання, повинна усунути ці порушення. Порушенням зобов'язання за цим Договором є його невиконання або неналежне виконання умов, визначених цим Договором.

5. Обов'язки Покупця

5.1. Прийняти Об'єкт приватизації за актом приймання - передачі в строк, визначений пунктом 3.1 цього Договору.

5.2. Зареєструвати право власності на Об'єкт приватизації в установленому законодавством порядку.

5.3. Надавати на вимогу Продавця інформацію, необхідну для здійснення ним контролю за виконанням умов цього Договору відповідно до порядку здійснення контролю за виконанням умов договорів купівлі-продажу об'єктів приватизації органами приватизації затвердженого наказом Фонду державного майна України.

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

забезпечити проведення протягом трьох років з моменту укладення цього Договору капітального ремонту Об'єкту приватизації на суму 600 000 000 грн. (шістсот мільйонів гривень 00 копійок) з урахуванням ПДВ. При проведенні капітального ремонту Покупець зобов'язаний забезпечити:

5.4.1. збереження існуючої архітектури та ідентичності Об'єкт приватизації, в тому числі збереження панно, розміщеного на Об'єкті приватизації, форми та конструкції даху Об'єкту приватизації. Розроблення та затвердженої проектної документації, отримання дозвільних та інших документів, необхідних для виконання пункту 5.4 цього Договору, покладається на Покупця.

5.4.2. збереження існуючої висотності та поверховості Об'єкту приватизації;

5.4.3. збереження функціонального призначення Об'єкту приватизації;

5.5. Сторони погоджуються, що на час проведення капітального ремонту, передбаченого пунктом 5.4 цього Договору, експлуатація Об'єкту приватизації може бути призупинена в цілому або окремих її частин. В такому випадку Покупець повинен забезпечити поновлення експлуатації протягом шести місяців з дати отримання документів, передбачених чинним законодавством України, про прийняття його в експлуатацію.

5.6. Строк виконання зобов'язань, визначених пунктом 5.4 цього Договору, продовжується у разі, якщо під час здійснення капітального ремонту (отримання містобудівних умов та обмежень, проектування, будівництва, отримання дозвільних документів тощо) будуть виявлені обставини, що не залежать від Покупця та які прямо або опосередковано впливають на строки виконання капітального ремонту та/або можливість його проведення. До таких обставин відноситься:

5.6.1. виявлення недоліків, знахідки археологічного або історичного характеру;

5.6.2. дії або бездіяльність третіх осіб (органів державної влади чи місцевого самоврядування, правоохоронних органів тощо), в тому числі ініціювання судових спорів та кримінальних справ стосовно приватизації Об'єкту приватизації.

5.6.3. форс-мажорні обставини, визначені розділом 11 цього Договору.

Сторони погодилися, що виникнення обставин, вказаних в підпунктах 5.6.1, 5.6.2, 5.6.3 цього Договору, свідчать про істотну зміну обставин, якими сторони керувалися при укладенні Договору, і якби Сторони могли це передбачити, вони не уклали б Договір або уклали б його на інших умовах.

5.7. Зміна строків виконання зобов'язань, визначених пунктом 5.4 цього Договору, відбувається за ініціативою Покупця шляхом підписання додаткової угоди до Договору на основі документів, які підтверджують виникнення вищезазначених обставин.

5.8. У випадку, якщо Об'єкт приватизації буде віднесено до пам'яток культурної спадщини, Покупець повинен дотримуватись вимог чинного законодавства щодо охорони культурної спадщини, зокрема:

5.8.1. Укласти з відповідним органом охорони культурної спадщини охоронний договір.

5.8.2. Не передавати пам'ятку у володіння, користування чи управління іншій особі без погодження відповідного органу охорони культурної спадщини.

5.8.3. Забезпечити збереження пам'ятки відповідно до умов охоронного договору, укладеного Покупцем з відповідним органом охорони культурної спадщини.

5.8.4. Утримувати пам'ятку в належному стані, своєчасно провадити ремонт, захищати від пошкодження, руйнування або знищення відповідно до охоронного договору.

5.8.5. Здійснювати використання пам'ятки відповідно до визначених або встановлених режимів використання, у спосіб, що потребує як найменших змін і доповнень пам'ятки та забезпечує збереження її матеріальної автентичності, просторової композиції, а також елементів обладнання, упорядження, оздоби тощо.

5.8.6. Здійснювати консервацію, реставрацію, реабілітацію, музеєфікацію, ремонт, пристосування пам'ятки за наявності письмового дозволу Київської міської державної адміністрації, на підставі погодженої з нею науково-проектної документації.

5.9. Відчуження Об'єкта приватизації (його частини) до повного виконання умов Договору, передбачених п. 5.4., можливо виключно за згодою Продавця в порядку, встановленому Фондом державного майна України.

5.10. 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. В такому разі:

5.10.1. до нового власника переходять зобов'язання, передбачені Договором і не виконані на дату такого відчуження.

5.10.2. новий власник у двотижневий строк з дня переходу до нього права власності на такий об'єкт зобов'язаний подати Продавцю копії документів, що підтверджують перехід до нього права власності.

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

5.12. Передача Об'єкта приватизації (його частини) в заставу або внесення такого об'єкта до статутного капіталу господарського товариства в період дії умов цього Договору та до їх повного виконання здійснюється за згодою Продавця, в установленому Фондом державного майна України порядку.

6. Обов'язки Продавця

6.1. Продавець зобов'язаний:

передати Покупцю Об'єкт приватизації за актом приймання – передачі у строк, визначений пунктом 3.1 цього Договору;

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

сприяти, в межах компетенції, Покупцю в отриманні дозвільних та інших документів, необхідних для виконання Покупцем пункту 5.4 цього Договору;

повідомляти Покупця про будь-які скарги, кримінальні провадження, судові справи, пов'язані з приватизацією Об'єкту приватизації, шляхом направлення протягом двох робочих днів з моменту, коли стало відомо про виникнення таких обставин, письмового повідомлення на адресу Покупця, яка зазначена в цьому Договорі, та вживати заходів, у випадках, передбачених законодавством, щодо залучення Покупця до участі в справі.

7. Гарантії та претензії

7.1. Продавець гарантує, що Об'єкт приватизації не входить до переліку об'єктів, які не підлягають приватизації, не є проданим, переданим в іпотеку, не знаходиться під арештом та податковою заставою.

7.2. Покупець гарантує, що не відноситься до осіб, визначених частиною другою статті 8 Закону України "Про приватизацію державного і комунального майна".

8. Відповідальність Покупця

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

8.2. У разі повного або часткового невиконання умов цього Договору встановлюється така відповідальність Покупця:

у разі порушення встановлених умовами цього Договору інвестиційних зобов'язань, визначених пунктом 5.4 цього Договору, в частині заявленого розміру інвестицій, Покупцем сплачується штраф у розмірі невнесених інвестицій;

у разі недотримання Покупцем зобов'язань, визначених пунктами 5.4.1 – 5.4.3 цього Договору, Покупець сплачує штраф у розмірі 10 (десять) відсотків вартості Об'єкту приватизації.

8.3. Продавець має право вимагати негайного припинення порушень Договору та приведення Об'єкту приватизації чи його складових частин у стан, визначений умовами цього Договору у встановлений Продавцем строк. Строк для усунення допущених порушень визначається Продавцем з урахуванням обсягу необхідних робіт та має бути достатнім для їх проведення з дотриманням вимог законодавства. У випадку невиконання такої вимоги у встановлений строк, Продавець має право на розірвання цього Договору в односторонньому порядку та відшкодування збитків.

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

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

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. Зміни умов Договору та його розірвання

10.1. 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 Договору.

10.2. Усі зміни та доповнення до цього Договору викладаються в письмовій формі, підписуються уповноваженими представниками Сторін та є його невід'ємною частиною.

10.3. На вимогу однієї із Сторін Договір може бути розірвано, у тому числі за рішенням суду, в разі невиконання іншою Стороною зобов'язань, передбачених Договором, у визначені строки, або визнано недійсним за рішенням суду.

10.4. Виключними умовами для розірвання Договору в судовому порядку є: невиконання умов продажу Об'єкта приватизації і зобов'язань Покупця, визначених пунктом 5.4 Договору, в установленій 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 (його частини) особам, визначеним частиною другої статті 8 Закону України "Про приватизацію державного і комунального майна", протягом виконання зобов'язань за Договором.

10.5. Продавець має право розірвати Договір в односторонньому порядку у разі виникнення підстав, передбачених пунктом 8.3 цього Договору шляхом направлення Продавцем Покупцю повідомлення про розірвання Договору в односторонньому порядку. Вказане повідомлення має бути надіслане на адресу Покупця, яка зазначена в цьому Договорі. В такому випадку Договір є розірваним з дати, зазначеної в повідомленні. Об'єкт приватизації підлягає поверненню у комунальну власність протягом 30 календарних днів з дати розірвання Договору шляхом підписання Акту приймання-передачі. Повернення Продавцем Покупцю коштів, сплачених за Об'єкт приватизації відбувається протягом 30 календарних днів з дати розірвання Договору та, в будь-якому випадку не раніше підписання Акту приймання-передачі, на рахунок Покупця, вказаний у цьому Договорі.

10.6. У разі розірвання Договору в судовому порядку у зв'язку з невиконанням Покупцем договірних зобов'язань або визнання Договору судом недійсним, Об'єкт приватизації підлягає поверненню у комунальну власність. Повернення Об'єкту приватизації та сплаченої Покупцем ціни продажу відбувається в порядку, затвердженому Фонду державного майна України.

Повернення Покупцю коштів, сплачених за Об'єкт приватизації, здійснюється на підставі рішення суду про розірвання Договору або визнання його судом недійсним з коштів, які надійшли від повторного продажу Об'єкту приватизації (зменшених на суму збитків та штрафів, передбачених цим Договором), протягом 5 робочих днів після надходження коштів від повторного продажу на рахунок Продавця.

11. Підстави звільнення від відповідальності

11.1. Сторони звільнюються 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, зокрема надзвичайні та невідворотні обставини, які об'єктивно унеможливають виконання зобов'язань, передбачених умовами цього Договору.

11.2. Під форс-мажорними обставинами (обставинами непереборної сили) маються на увазі ті, що прямо передбачені статтею 14¹ Закону України "Про торгово-промислові палати в Україні", а саме: загроза війни, збройний конфлікт або серйозна погроза такого конфлікту, включаючи але не обмежуючись ворожими атаками, блокадами, військовим ембарго, дії іноземного ворога, загальна військова мобілізація, військові дії, оголошена та неоголошена війна, дії суспільного ворога, збурення, акти тероризму, диверсії, піратства, безладу, вторгнення, блокада, революція, заколот, повстання, масові заворушення, введення комендантської години, карантину, встановленого Кабінетом Міністрів України, експропріація, примусове вилучення, захоплення підприємств, реквізиція, громадська демонстрація, блокада, страйк, аварія, протиправні дії третіх осіб, пожежа, вибух, тривалі перерви в роботі транспорту, регламентовані умовами відповідних рішень та актами державних органів влади, закриття морських проток, ембарго, заборона (обмеження) експорту/імпорту тощо, а також викликані винятковими погодними умовами і стихійним лихом, а саме: епідемія, сильний шторм, циклон, ураган, торнадо, буревій, повінь, нагромадження снігу, ожеледь, град, заморозки, замерзання моря, проток, портів, перевалів, землетрус, блискавка, пожежа, посуха, просідання і зсув ґрунту, інші стихійні лиха тощо.

11.3. Сторона, що має намір послатися на форс-мажорні обставини, зобов'язана протягом 5 (п'яти) робочих днів з моменту коли їй стало відомо про їх виникнення, письмово повідомити іншу Сторону про наявність форс-мажорних обставин та їх вплив на виконання цього Договору, а також надати докази виникнення форс-мажорних обставин. Повідомлення надсилається в паперовому вигляді або за допомогою засобів електронного зв'язку в електронній 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.

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

11.4. Доказом виникнення та закінчення обставин непереборної сили та строку їх дії сертифікат Торгово-промислової палати України або уповноваженої нею регіональної торгово-промислової палати.

11.5. Якщо строк існування форс-мажорних обставин перевищує 180 днів, то протягом наступних 15 робочих днів після закінчення такого 180-денного строку Сторони повинні розпочати переговори та погодити поетапний план дій щодо подолання форс-мажорних обставин, мінімізації їх негативних наслідків та визначення порядку виконання умов цього Договору.

11.6. Сторони самостійно несуть всі витрати, пов'язані з існуванням форс-мажорних обставин, та такі витрати не підлягають компенсації іншими Сторонами.

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, крім випадків, коли Сторони погодили передачу таких спорів на вирішення міжнародному комерційному арбітражу відповідно до частини дванадцятої статті 26 Закону України "Про приватизацію державного і комунального майна".

13. Антикорупційне застереження

13.1. Сторони визначають та підтверджують, що вони впроваджують політику повної нетерпимості до неправомірної вигоди, корупції, неправомірних виплат за сприяння або спрощення формальностей у зв'язку з виконанням цього Договору, неправомірних виплат за забезпечення більш швидкого вирішення тих чи інших питань. Сторони керуються у своїй діяльності законодавством, спрямованим на запобігання та уникнення ситуацій, предметом яких є неправомірна вигода і корупція зокрема.

13.2. Сторони гарантують, що їм самим, їхнім працівникам та уповноваженим представникам заборонено пропонувати, давати або обіцяти надати будь-яку неправомірну вигоду (грошові кошти, цінні подарунки тощо) будь-яким особам (включаючи, серед іншого, службовим особам, уповноваженим особам юридичних осіб, державним службовцям), а також вимагати отримання, приймати або погоджуватись прийняти від будь-якої особи, прямо чи опосередковано, будь-яку неправомірну вигоду (грошові кошти, цінні подарунки тощо).

14. Особливі умови

14.1. Частина Об'єкту приватизації зокрема нежитлових приміщень (2 поверх - 3177,4 кв.м, антресоль 2 поверху №1 - 744,3 кв.м та антресоль №2 - 238,80 кв.м) загальною площею 4160,50 кв.м, перебуває в орендному користуванні ТОВ "ТАНДЖЕРІН" (код ЄДРПОУ: 42577394) на підставі Договору оренди від 24.05.2022 №458 зі строком дії оренди до 24.05.2037 року з правом пролонгації та передачі в піднайм (суборенду). Право оренди зареєстровано 24.05.2022 року під індексним номером 63688414.

Відповідно до вимог частини 4 статті 18 Закону "України" "Про приватизацію державного і комунального майна" договір оренди зберігає чинність для Покупця.

15. Прикінцеві положення

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

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

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

Один примірник цього Договору зберігається у Продавця, один примірник - у Покупця, один примірник – у справах приватного нотаріуса _____, який посвідчив цей Договір.

15.4. Договір діє до виконання у повному обсязі Покупцем зобов'язань, зокрема передбачених пунктом 5.4 цього Договору, що підтверджено Продавцем у встановленому законодавством порядку, якщо Договір не буде раніше виконаний або припинений згідно з законодавством України та умовами Договору.

16. Місцезнаходження (місце проживання) та банківські реквізити Сторін

ПРОДАВЕЦЬ:

Департамент комунальної власності
м. Києва виконавчого органу Київської
міської ради (Київської міської державної

ПОКУПЕЦЬ:

адміністрації)

код за ЄДРПОУ: 19020407

Місцезнаходження: Україна, 01001, м. Київ,
вул. Хрещатик, буд. 10

Банк одержувача: Державна казначейська
служба України, м. Київ, МФО 820172

IBAN: UA_____

ПІН платника ПДВ: 190204026598

(*підпис*_____) **Андрій ГУДЗЬ**

код за ЄДРПОУ:

Місцезнаходження:

Банк:

IBAN:

ПІН платника ПДВ:

(*підпис*_____)