



ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ

НАКАЗ

Київ

№ _____

Про внесення змін до наказу
Фонду державного майна України
від 27.09.2022 № 1107 «Про затвердження примірних
попередніх договорів купівлі-продажу та договорів
купівлі-продажу об'єктів малої приватизації»

Відповідно до статті 179 Господарського кодексу України, Законів України «Про приватизацію державного і комунального майна», «Про особливості припинення державних підприємств за рішенням Фонду державного майна України»

НАКАЗУЮ:

1. Внести зміни до примірного договору купівлі-продажу об'єкта малої приватизації (крім акцій, частки), за результатами електронного аукціону (в тому числі з умовами, без умов, із зниженням стартової ціни, за методом покрокового зниження стартової ціни та подальшого подання цінових пропозицій, повторного за методом покрокового зниження стартової ціни та подальшого подання цінових пропозицій), затвердженого пунктом 1 наказу Фонду державного майна України від 27.09.2022 № 1107 «Про затвердження примірних попередніх договорів купівлі-продажу та договорів купівлі-продажу об'єктів малої приватизації», що є додатком 4, виклавши його у новій редакції, що додається.

2. Контроль за виконанням цього наказу покласти на заступника Голови Фонду відповідно до розподілу функціональних обов'язків.

Голова Фонду

Віталій КОВАЛЬ



УВ
Фонд державного майна України
№2142 від 30.11.2023
КЕП: Коваль В. С. 30.11.2023 10:45
3FAA9288358EC003040000008406380030EDC700
Сертифікат дійсний з 24.11.2023 00:00 до 23.11.2025 23:59

ПРИМІРНИЙ ДОГОВІР
купівлі-продажу об'єкта малої приватизації

(найменування об'єкта приватизації)

(крім акцій, частки), за результатами електронного аукціону (в тому числі з умовами, без умов, із зниженням стартової ціни, за методом покрокового зниження стартової ціни та подальшого подання цінових пропозицій, повторного за методом покрокового зниження стартової ціни та подальшого подання цінових пропозицій)

_____ (місце укладання, число, місяць, рік (прописом))

Ми, що нижче підписалися, _____

(найменування, запис про державну реєстрацію у Єдиному державному реєстрі юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань, місцезнаходження державного органу приватизації)

в особі _____,

(посада, прізвище, ім'я та по батькові)

який(а) діє на підставі _____

(назва, номер і дата реєстрації документа)

(далі - **Продавець**), з однієї сторони, та _____

для покупця-юридичної особи: [_____,

(найменування, ідентифікаційний код, запис про державну реєстрацію у Єдиному державному реєстрі юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань, місцезнаходження, податковий номер)

від імені якого діє _____,

(посада, прізвище, ім'я та по батькові (у разі наявності))

на підставі _____, (далі – **Покупець**) з другої сторони,]

(назва, номер і дата реєстрації документа)

для покупця-фізичної особи: [_____,

, що мешкає за адресою:

(прізвище, ім'я та по батькові (у разі наявності))

_____, паспорт _____,

(адреса)

(серія, номер)

виданий _____ Р.,

(орган, який видав, дата)

реєстраційний номер облікової картки платника податків: _____, (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 _____

(найменування органу приватизації)

від _____ .202__ № _____ (далі – електронний аукціон), на підставі попереднього договору купівлі- продажу _____ від _____ .202__ року № _____

(найменування об'єкта приватизації)

(у разі його укладення), уклали цей Договір купівлі-продажу _____ (далі – Договір) про таке.

_____ (найменування об'єкта приватизації)

Предмет Договору

1.1. Продавець зобов'язується передати у власність Покупцю об'єкт малої приватизації

_____ ,
(найменування об'єкта приватизації)

який розташований за адресою: _____

(далі – Об'єкт приватизації), а Покупець зобов'язується прийняти Об'єкт приватизації, виконати визначені в Договорі умови.

До складу Об'єкта приватизації входять усі види майна, призначені для діяльності підприємства (крім того, що не підлягає приватизації) - будівлі, споруди, устаткування, інвентар, сировина, продукція, права вимоги, борги, а також право на торговельну марку або інше позначення та інші права, в тому числі активи і пасиви згідно із фінансовою звітністю державного підприємства.*

Покупець сплатив у повному обсязі ціну продажу Об'єкта приватизації, визначену за результатами електронного аукціону, яка становить _____ гривень, у тому числі ПДВ _____ гривень.
(цифрами та словами)

числі ПДВ _____ гривень.

Об'єкт приватизації належить Державі Україна в особі _____, що підтверджується _____
(назва, номер і дата реєстрації документа)

1.2. Переліки нерухомого майна, транспортних засобів, які передаються у власність Покупцю, наведено у додатках № 1, № 2 відповідно, що є невід'ємними частинами цього Договору*. Перелік іншого рухомого майна, яке входять до складу Об'єкта приватизації, наведено у додатку до інформаційного повідомлення з продажу Об'єкта приватизації, що є додатком до протоколу засідання аукціонної комісії з продажу Об'єкта приватизації, затвердженого наказом _____ від _____.202__ № ____ «_____»*.
(назва державного органу приватизації) (назва наказу)

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

2. Набуття права власності

2.1. Право власності на Об'єкт приватизації переходить до Покупця після укладання цього Договору та підписання акта приймання-передачі Об'єкта приватизації, але не раніше дати отримання дозволу Антимонопольного комітету України на концентрацію, якщо отримання такого дозволу вимагається законом.

3. правонаступництво власників*

3.1. Покупець є правонаступником усіх майнових прав (крім права постійного користування земельною ділянкою) і обов'язків ДП «_____» (код ЄДРПОУ _____) відповідно до умов цього Договору та статті 28 Закону України «Про приватизацію державного і комунального майна» з дня засвідчення акта приймання-передачі Об'єкта приватизації від Продавця до Покупця, який підписується Сторонами та скріплюється їх печатками (за наявності).

3.2. Покупець з дня підписання акта приймання-передачі Об'єкта приватизації від Продавця до Покупця є правонаступником, в тому числі, майнових прав ДП «_____» (код ЄДРПОУ _____), які можуть вільно відчужуватися або переходити від однієї особи до іншої в порядку правонаступництва, якщо вони не вилучені з цивільного обороту, або не обмежені в обороті, або не є невід'ємними від юридичної особи.

* Вказується у разі, якщо Об'єктом приватизації є єдиний майновий комплекс державного підприємства

Майнові права, перебування яких у цивільному обороті допускається за спеціальним дозволом, а також види майнових прав, що можуть належати лише певним учасникам обороту, можуть бути переоформлені на Покупця у відповідності до законодавства України.

4. Передача Об'єкта приватизації

4.1. Передача Об'єкта приватизації Покупцю здійснюється Продавцем в день укладання цього Договору, а у разі якщо законом вимагається отримання дозволу Антимонопольного комітету України на концентрацію - протягом п'яти робочих днів з дня отримання Продавцем завіреної копії такого дозволу від Покупця або попереднього дозволу Антимонопольного комітету України у наданні такого дозволу.

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.

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

5.3. Продавець має право розірвати Договір в односторонньому порядку у разі отримання Покупцем відмови Антимонопольного комітету України у наданні дозволу на концентрацію.

6. Обов'язки Покупця

6.1. Покупець зобов'язаний отримати дозвіл Антимонопольного комітету України на концентрацію, якщо отримання такого дозволу вимагається законом, та надати Продавцю належним чином завірону копію такого дозволу або відмови Антимонопольного комітету України у наданні такого дозволу протягом двох робочих днів з дня отримання.

6.2. Покупець зобов'язаний прийняти Об'єкт приватизації за актом приймання – передачі в установленій Договором строк.

6.3. Покупець зобов'язаний вчинити дії з реєстрації в установленому законодавством порядку прав власності на рухоме та нерухоме майно протягом 6-ти місяців з дати переходу права власності на Об'єкт приватизації.

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

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

6.5.1. _____;

6.5.2. _____.

(зазначаються усі умови продажу)

Строк виконання зобов'язань, визначених у Договорі, щодо яких не встановлений строк їх виконання, крім мобілізаційних завдань, не перевищує п'ять років.

6.6. У разі якщо до складу Об'єкта приватизації включені об'єкти, що віднесені до пам'яток культурної спадщини, Покупець повинен дотримуватись вимог чинного законодавства щодо охорони культурної спадщини.

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

6.8. 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.

- 6.9. У разі подальшого відчуження Об'єкта приватизації до нового власника переходять зобов'язання, передбачені Договором і не виконані на дату такого відчуження.
- 6.10. 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 Продавцю копії документів, що підтверджують перехід до нього права власності.
- 6.11. 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».
- 6.12. Передача Об'єкта приватизації (його частини) в заставу або внесення такого об'єкта (нерухомого майна) до статутного капіталу господарського товариства в період дії умов цього Договору здійснюється за згодою Продавця, в установленому Фондом державного майна України порядку.
- 6.13. Покупець в 5-ти денний строк зобов'язаний повідомити Продавця про зміну місцезнаходження, його бенефіціарних власників, банківських реквізитів у разі їх зміни.

7. Обов'язки Продавця

7.1. Продавець зобов'язаний:

- передати Покупцю Об'єкт приватизації за актом приймання - передачі;
- здійснювати контроль за виконанням умов цього Договору в порядку, встановленому законодавством України
- розглядати питання щодо надання згоди на відчуження Об'єкта приватизації (його частини) в порядку, визначеному Фондом державного майна України.

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 Покупцем сплачується штраф у розмірі невнесених інвестицій**;

- у разі порушення встановлених умовами Договору інвестиційних зобов'язань, забезпечених банківською гарантією, Продавець задовольняє свої вимоги в розмірі невнесених інвестицій за рахунок банківської гарантії**;

- у разі невиконання або неналежного виконання Покупцем умов цього Договору у зв'язку з визнанням банкрутом підприємства, єдиний майновий комплекс якого є Об'єктом приватизації, Покупець сплачує штраф у розмірі 100 відсотків суми невиконаних ним зобов'язань, але не менш як 10 відсотків ціни придбаного Об'єкта приватизації. При цьому достатнім підтвердженням факту невиконання або неналежного виконання умов цього Договору є прийняття господарським судом постанови про визнання банкрутом підприємства, єдиний майновий комплекс якого є Об'єктом приватизації. Порушення провадження у справі про банкрутство (введення процедури розпорядження майном, санації) не звільняє Покупця Об'єкта приватизації від відповідальності за невиконання умов цього Договору**;

- у разі недотримання Покупцем зобов'язань щодо збереження протягом визначеного періоду основних видів діяльності приватизованого об'єкта Покупець сплачує штраф у розмірі 10 відсотків вартості придбаного майна**;

- у разі невиконання Покупцем умов цього Договору щодо недопущення виникнення податкового боргу Покупець сплачує штраф у розмірі 10 відсотків суми податкового боргу**;
- інша відповідальність, встановлена Договором та законодавством України**.

** Включається у разі, якщо Договором передбачене зобов'язання, за невиконання якого встановлена відповідна санкція.

8.3. 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.

8.4 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. 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, або відповідно до п. 5.3 Договору.

У разі розірвання в судовому порядку Договору у зв'язку з невиконанням Покупцем договірних зобов'язань Об'єкт приватизації підлягає поверненню у державну власність у встановленому законодавством порядку.

10.3. У разі розірвання Договору в односторонньому порядку відповідно до пункту 5.3 Договору Сторони погодили, що Договір є розірваним з дати відправлення Продавцем Покупцю повідомлення про розірвання Договору в односторонньому порядку.

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

невиконання умов продажу Об'єкта приватизації і зобов'язань Покупця, визначених умовами 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;

невиконання зобов'язання Покупця щодо недопущення скорочення чисельності працівників з ініціативи нового власника чи уповноваженого ним органу; **

продаж або в інший спосіб відчуження Покупцем приватизованого об'єкта (його частини) особам, визначеним частиною другою статті 8 Закону України «Про приватизацію державного і комунального майна», протягом виконання зобов'язань за Договором.

11. Підстави звільнення від відповідальності

11.1. 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».

** Включається у разі, якщо Договором передбачене зобов'язання, за невиконання якого встановлена відповідна санкція.

11.2. Сторона, що не може виконувати зобов'язання за цим Договором внаслідок 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. За умови виконання умов, зазначених у цьому пункті, перебіг терміну (строку) виконання зобов'язань продовжується на строк дії форс-мажорних обставин (обставин непереборної сили).

11.3. 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.

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. Особливі умови

13.1. Після укладення цього Договору орган, до сфери управління якого належить підприємство, єдиний майновий комплекс якого є Об'єктом приватизації, приймає рішення про припинення такого підприємства у порядку, передбаченому ст. 23 Закону України «Про особливості припинення державних підприємств за рішенням Фонду державного майна України».^{***}

Покупець зобов'язаний сприяти припиненню юридичної особи державного підприємства «_____» (код за ЄДРПОУ _____) шляхом направлення протягом місяця після дати укладення цього Договору на адресу органу, до сфери управління якого належить підприємство, єдиний майновий комплекс якого є Об'єктом приватизації, пропозиції щодо призначення керуючим припиненням представника Покупця у порядку, передбаченому частиною першою статті ст. 23 Закону України «Про особливості припинення державних підприємств за рішенням Фонду державного майна України». У випадку, якщо кандидатура керуючого припиненням, що запропонована Покупцем у відповідності до цього пункту Договору, не відповідає вимогам чинного законодавства, Покупець зобов'язаний невідкладно надати пропозицію стосовно іншої кандидатури керуючого припиненням.

13.2. Всі обтяження речових прав на Об'єкт приватизації зберігають чинність для Покупця цього об'єкта і припиняються в порядку, встановленому законодавством України.^{****}

13.3. Договір оренди Об'єкта приватизації _____ від __. __. 202__ № __, (найменування об'єкта приватизації) укладений між _____, зберігає чинність для Покупця^{*****}

Договір оренди Об'єкта приватизації _____ від __. __. 202__ № __, укладений між _____ та Покупцем, припиняється з дня переходу зазначеного майна у власність Покупця.^{*****}

^{***} Цей пункт включається у разі, якщо Об'єктом приватизації є єдиний майновий комплекс державного підприємства.

^{****} Включається у разі, якщо Об'єктом приватизації є єдиний майновий комплекс державного підприємства/нерухоме майно (будівля, споруда, приміщення).

^{*****} Включається у разі, якщо покупцем державного майна не є орендар.

^{*****} Включається у разі, якщо покупцем державного майна є орендар.

14. Антикорупційне застереження.

14.1. 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.

14.2. 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).

15. Прикінцеві положення

15.1. Усі витрати, пов'язані з укладенням цього Договору, його нотаріальним посвідченням у разі здійснення такого посвідчення Покупцем, та його виконанням, бере на себе Покупець.

15.2. Цей Договір набуває чинності з дати його підписання Сторонами та нотаріального посвідчення (у випадках, передбачених законодавством України).

15.3. Цей Договір укладений у формі електронного документа, який підписується шляхом накладання кваліфікованих електронних підписів, що базуються на кваліфікованому сертифікаті електронного підпису.*****

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

Два примірники цього Договору зберігаються у Продавця, один примірник - у Покупця, один примірник – в органі нотаріату, який посвідчив цей Попередній договір .

15.5. Договір діє до виконання у повному обсязі Покупцем зобов'язань, зокрема передбачених пунктом 6.5 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:

ПОКУПЕЦЬ:

(підпис)
М. П.

(підпис)
М.П. (за наявності)

***** Включається за відповідною вимогою Покупця у разі, якщо Договір не потребує нотаріального посвідчення

**Додаток 1 до Договору купівлі-продажу
від _____ 20__ року
№ _____**

Перелік нерухомого майна, що входить до складу Об'єкта приватизації

№ з/п	Назва	Адреса розташування	Загальна площа (м кв.)	Реєстраційний номер
-------	-------	---------------------	------------------------	---------------------

**Додаток 2 до Договору купівлі-продажу
від _____ 20__ року
№ _____**

Перелік транспортних засобів, що входять до складу Об'єкта приватизації

№ з/п	Марка	Модель	Реєстраційний номер	Рік випуску
-------	-------	--------	---------------------	-------------