

**Товариство з обмеженою відповідальністю «Аурум Сіті»**, код ЄДРПОУ 40522207, в особі директора Криницького Андрія Петровича, який діє на підставі Статуту, (надалі - «Продавець») та

\_\_\_\_\_, (надалі - «Покупець»)

спільно іменовані «Сторони», а кожен окремо «Сторона»,

ВРАХОВУЮЧИ, що на Товарній біржі «Товарно-сировинна біржа «Галконтракт» «\_\_» \_\_\_\_\_ 2018 року відбувся відкритий аукціон з продажу майнових прав на об'єкти нерухомого майна (надалі – «Аукціон») у відповідності до Регламенту з організації та проведення аукціонів з продажу майнових прав на об'єкти нерухомого майна на ТБ ТСБ «Галконтракт», на яких ЛОТ № \_\_\_\_\_ придбано Покупцем, уклали цей Форвардний контракт (надалі – "Форвардний контракт") про наступне:

**1. ПРЕДМЕТ КОНТРАКТУ**

1.1. Продавець зобов'язується передати у власність Покупцеві Базовий актив, який буде створено у майбутньому, а Покупець зобов'язується прийняти його та сплатити Ціну базового активу на умовах даного Форвардного контракту.

1.2. Базовим активом за цим Форвардним контрактом є майнові права на одне \_\_\_\_\_ приміщення - \_\_\_\_\_ (надалі „Приміщення”), яке стане об'єктом нерухомості після закінчення будівництва та прийняття в експлуатацію об'єкта: „Будівництво багатоквартирних житлових будинків з вбудованими нежитловими приміщеннями, підземними автостоянками, трансформаторною підстанцією та реконструкцією з розширенням площі, за рахунок прибудови, існуючої будівлі №8 на генплані на вул. Пимоненка, 7 в м. Львові (у трьох чергах будівництва)”, надалі – Об'єкт будівництва або Об'єкт.

1.3. Зміст майнових прав на Приміщення, що є Базовим активом цього Форвардного контракту, полягає у праві Покупця набути у власність нерухоме майно, що буде створено у майбутньому - після закінчення будівництва Об'єкта та прийняття його в експлуатацію. Такі майнові права підлягають реалізації Покупцем у встановленому чинним законодавством України порядку шляхом звернення до державного реєстратора за здійсненням первинної реєстрацією права власності на Приміщення за Покупцем на підставі даного Форвардного контракту, Акту прийому-передачі майнових прав на Приміщення.

1.4. Загальні риси Об'єкта будівництва відображено у проектній документації розробленій ФОП Гризлюком І.В.

1.5. Будівництво Об'єкта здійснюватиметься на земельній ділянці загальною площею 1,3607 га з кадастровим номером 4610136800:02:005:0337, розташованій у місті Львові по вулиці Пимоненка 7. Вказана земельна ділянка належить Продавцю на праві оренди на підставі укладеного із Львівською міською радою Договору оренди землі від 21 березня 2017 року, зареєстрованого у Львівській міській раді 21 березня 2017 року за №С-4380, про що в книзі записів реєстрації Договорів оренди землі С-4 вчинено запис, а також, зареєстрованого 31.03.2017 державним реєстратором (номер запису 19780382).

1.6. Приміщення, майнові права на яку є Базовим активом, має наступні проектні характеристики:

Вид об'єкту нерухомого майна:	
Будівельний номер:	
Кількість кімнат:	
Поверх:	
Черга будівництва, Секція:	II черга
Проектна загальна площа, кв.м:	
Проектна житлова площа, кв.м:	

1.7. Термін закінчення будівельно-монтажних робіт та прийняття Об'єкта в експлуатацію – II квартал 2020 року.

1.8. Ідентифікація Приміщення проводиться за схематичним планом його розміщення на поверсі та іншими істотними характеристиками, що відображені у Специфікації Форвардного контракту. Номер Приміщення буде остаточно визначений після проведення технічної інвентаризації закінченого будівництвом Об'єкта, а будівельний номер відображено лише для зручності та не є визначальним для сторін.

1.9. У процесі будівництва технічні характеристики Приміщення можуть коригуватись, але без зміни застосованих у проекті будівництва об'ємно-планувальних рішень.

1.10. Площу Приміщення буде визначено за наслідком обмірів з натури при проведенні технічної інвентаризації закінченого будівництвом Об'єкта. Вона не може відрізнятись від погодженої сторонами проектною площею більш ніж на 5%.

1.11. Якість виконаних при спорудженні Об'єкта будівельно-монтажних робіт, використаних матеріалів і обладнання відповідатиме вимогам Державних будівельних норм, стандартів, а також Специфікації до Форвардного контракту.

1.12. Продавець заявляє і гарантує, що на момент укладення даного Форвардного контракту майнові права на Приміщення нікому іншому не відчужувались, в обтяженні не перебувають.

1.13. Базовий актив створюється Продавцем, а відповідно до приписів статті 189 Цивільного кодексу України майнові права на нього належать Продавцю, що підтверджується такими документами:

- Договором оренди землі від 21 березня 2017 року, укладеним між Продавцем та Львівською міською радою, зареєстрованим у Львівській міській раді 21 березня 2017 року за №С-4380, про що в книзі записів реєстрації Договорів оренди землі С-4 вчинено запис, а також, зареєстрованим 31.03.2017 державним реєстратором (номер запису 19780382).
- Містобудівними умовами та обмеженнями для проектування об'єкта будівництва, затверджені рішенням Виконавчого комітету Львівської міської ради №773 від 20.07.2018;
- Договором підряду №2-С/П/2018 від 19.11.2018 року з ТзОВ «Приватбуд плюс».
- Договором на виконання проектних робіт №18/04/02-МБР/П від 02.04.2018 з ФОП Гризлюк І.В.

## 2. ДАТА ПОСТАВКИ ТА МОМЕНТ ПЕРЕХОДУ МАЙНОВИХ ПРАВ

2.1. Протягом 90-ти днів з моменту прийняття Об'єкта в експлуатацію, присвоєння йому поштової адреси та повної оплати Ціни базового активу, Продавець передасть Базовий актив (Приміщення) у володіння Покупця, забезпечивши йому безперешкодний доступ до нього та передавши всі наявні ключі від вхідних дверей, що фіксується сторонами у Акті приймання-передачі майнових прав на Приміщення. Разом із цим, Покупцю передаються документи, необхідні для державної реєстрації права власності на Базовий актив (Приміщення).

2.2. Право власності на Базовий актив (Приміщення) переходить до Покупця у момент передачі її у володіння Покупця, що фіксується у Акті приймання-передачі майнових прав на Приміщення. З цього ж моменту до Покупця переходить ризик випадкової втрати чи пошкодження Базового активу (Приміщення).

2.3. Покупець самостійно звертається до державного реєстратора за реєстрацією права власності на Базовий актив (Приміщення), за власний кошт сплачуючи пов'язані із цим витрати.

2.4. Якщо норми права України, що діятимуть на дату поставки Базового активу (Приміщення), імперативно встановлюватимуть додаткові вимоги до форми, змісту, чи порядку укладення правочину щодо набуття Покупцем права власності на Базовий актив (Приміщення), то сторони додатково укладуть правочин, що відповідатиме таким імперативним вимогам. Витрати на вчинення такого правочину будуть розділені між сторонами порівну.

## 3. ЦІНА ВИКОНАННЯ КОНТРАКТУ (ЦІНА БАЗОВОГО АКТИВУ), ВАРТІСТЬ КОНТАКТУ ТА ПОРЯДОК РОЗРАХУНКІВ.

3.1. Виражена у гривні Ціна базового активу (Приміщення) визначена за результатами Аукціону, який відбувся «\_\_» \_\_ 201\_\_ року на ТБ «ТСБ «Галконтракт», на день укладення цього Форвардного контракту становить \_\_\_\_\_ (у тому числі ПДВ – \_\_\_\_\_).

3.2. Ціна базового активу фіксується сторонами у доларах США, виходячи із курсу гривні до долара США, визначеного Національним банком України на день проведення аукціону, та становить \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ доларів США включаючи ПДВ).

3.3. Вартість одного квадратного метра загальної площі Приміщення, майнові права на яке формують Базовий актив, становить \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ доларів США (включаючи ПДВ)).

3.4. При зміні встановленого Національним Банком України курсу гривні до долара США - змінюється виражена у гривні Ціна базового активу: пропорційно до зміни курсу змінюється виражена у гривні частина Ціни базового активу, яка на момент зміни курсу не була оплачена.

3.5. Якщо визначена за наслідком обмірів з натури загальна площа Приміщення (Базового активу) відрізнятиметься від погодженої сторонами проектної загальної площі, - то пропорційно зміниться Ціна базового активу, виходячи із вартості одного квадратного метра загальної площі Приміщення, зазначеної в п.3.3. Контракту. Додатково не оплачуватиметься надлишок загальної площі, який більше ніж на 5% перевищуватиме погоджену сторонами проектну загальну площу.

3.6. Оплата Ціни базового активу проводиться у національній валюті - гривні, шляхом переказу коштів на банківський рахунок Продавця. Реквізити даного Форвардного контракту (номер та дата укладення) зазначаються при формулюванні призначенні платежу.

3.7. Датою платежу сторони вважають день зарахування коштів на банківський рахунок Продавця.

3.8. Розмір належної до оплати суми визначається за курсом гривні до долара США, встановленого Національним банком України на день платежу.

3.9. У зв'язку із укладенням даного Форвардного контракту Покупець сплачує Продавцю 50% Ціни базового активу розрахованої на день платежу (еквівалент у гривні суми \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ доларів США)). Вказана сума підлягає сплаті протягом шести місяців з моменту укладення даного Форвардного контракту, формує його вартість, як деривативу. Передача даного Форвардного контракту, як деривативу, третім особам можлива лише після повної сплати вказаної суми.

3.10. У разі продажу Покупцем Форвардного контракту третім особам, вартість Форвардного контракту, як деривативу, визначається умовами договору купівлі-продажу Форвардного контракту.

3.11. У випадку продажу Покупцем даного Форвардного контракту у якості деривативу, протягом 5-ти днів з моменту передачі першому покупцю деривативу права власності на даний Форвардний контракт, оплаті підлягає 40% від Ціни базового активу (еквівалент у гривні суми \_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_) доларів США).

3.12. Ціна базового активу повинна бути повністю оплачена після здачі Об'єкта будівництва в експлуатацію, на протязі 45-ти днів з моменту заявлення Продавцем відповідної вимоги.

#### 4. ПРАВА ТА ОБОВ'ЯЗКИ СТОРІН

4.1. Продавець зобов'язується:

4.1.1. Забезпечити Покупцю можливість огляду Об'єкта будівництва, із обов'язковим дотриманням ними вимог техніки безпеки на будівельному майданчику;

4.1.2. На письмову вимогу Покупця видати довідку про обсяг коштів, сплачених за даним Форвардним контрактом, а також провести звірку взаєморозрахунків.

4.1.3. Здати Об'єкт будівництва в експлуатацію до закінчення другого кварталу 2020 року;

4.1.4. У встановлений строк передати Покупцеві Базовий актив та всі документи, необхідні для державної реєстрації права власності, крім тих, що за своєю природою можуть бути виконані лише Покупцем, чи третіми особами на замовлення Покупця;

4.1.5. Прийняти виконання зобов'язань, запропоноване третьою особою - власником даного Форвардного контракту, придбаного у якості деривативу, та провести виконання своїх зобов'язань на користь такої третьої особи.

4.2. Продавець має право:

4.2.1. на притримання, у випадку порушення Покупцем зобов'язань щодо оплати Ціни базового активу;

5.2.2. на відшкодування витрат понесених на утримання Базового активу після здачі Об'єкта нерухомості в експлуатацію;

4.2.3. на відшкодування витрат понесених на утриманням і обслуговуванням Об'єкта будівництва у цілому, після його здачі в експлуатацію, – пропорційно співвідношенню загальної площі Приміщення до загальної площі всіх об'єктів нерухомості з окремим цільовим призначенням (квартир, нежитлових приміщень, тощо), розташованих в Об'єкті будівництва.

4.3. Покупець зобов'язується:

4.3.1. Сплатити Продавцю Ціну базового активу;

4.3.2. Прийняти Базовий актив у Продавця;

4.3.3. Відшкодувати Продавцю витрати понесені на утримання Базового активу після здачі Об'єкта нерухомості в експлуатацію;

4.3.4. Відшкодувати Продавцю витрати понесені на утриманням і обслуговуванням Об'єкта будівництва у цілому, після його здачі в експлуатацію, – пропорційно співвідношенню загальної площі Приміщення до загальної площі всіх об'єктів нерухомості з окремим цільовим призначенням (квартир, нежитлових приміщень, тощо), розташованих в Об'єкті будівництва.

4.4. Покупець має право:

4.4.1. Набути у власність Базовий актив (Приміщення).

4.4.2. Продати або іншим чином відчужити даний Форвардний контракт третім особам у якості деривативу.

#### 5. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ СТОРІН

5.1. У випадку порушення Продавцем строку закінчення будівництва Об'єкта, Продавець зобов'язується сплатити Покупцю неустойку у формі штрафу, у розмірі 1000,00 грн. (Одна тисяча гривень 00 коп.) за кожний повний календарний місяць такого прострочення.

5.2. Заподіяні порушенням даного Форвардного контракту збитки Покупця підлягають відшкодуванню Продавцем у повному обсязі, включно із сумами, сплаченими для придбання даного Форвардного контракту у якості деривативу.

5.3. У випадку прострочення Покупцем виконання грошових зобов'язань за даним Форвардним контрактом, він сплатить Продавцю пеню у розмірі подвійної облікової ставки НБУ, що діяла на момент прострочення, від суми простроченої заборгованості за кожен день прострочки, включаючи день платежу.

#### 6. ФОРС-МАЖОР

6.1. Сторони звільняються від відповідальності за невиконання своїх зобов'язань за цим Форвардним контрактом, якщо це невиконання стало наслідком дії об'єктивних факторів, незалежних від волі сторін, зокрема дії непереборної сили, до яких відносяться стихійні лиха, пожежі, війни, воєнні дії, цивільні безлади, що перешкоджають виконанню сторонами своїх зобов'язань.

6.2. Сторона, у якій виникли форс-мажорні обставини, зобов'язана в 5-денний термін письмово повідомити іншу Сторону про початок і закінчення їх дії, вжити заходів до їх недопущення, або мінімізації можливих збитків іншій Стороні. При цьому дія непереборної сили підтверджується довідкою Торгово-промислової палати, яка повинна бути надана іншій Стороні протягом 14 днів з дня надіслання повідомлення про форс-мажор. Невиконання зазначених умов

позбавляє Сторону права посилається на обставини форс-мажору як на підставу для звільнення від відповідальності та/або припинення зобов'язань.

## 7. ПОРЯДОК ВИРІШЕННЯ СПОРІВ

7.1. Усі спори та розбіжності, що виникають між Продавцем і Покупцем підлягають врегулюванню шляхом переговорів. Якщо Сторони не зможуть дійти згоди шляхом переговорів, то спір підлягає вирішенню в судовому порядку згідно з чинним законодавством України.

## 8. СТРОК ДІЇ ТА ТЕРМІН ВИКОНАННЯ КОНТРАКТУ

8.1. Цей Форвардний контракт набирає чинності із моменту його належного підписання Сторонами та реєстрації на ТБ «ТСБ «Галконтракт».

8.2. Строк дії та термін виконання Форвардного контракту: до 30 червня 2021 року.

## 9. ІНШІ УМОВИ

9.1. Покупець здійснює оплату необхідних зборів та інших платежів на Біржу відповідно до умов Регламенту та Договору на участь в аукціонних торгах з продажу майнових прав на об'єкти нерухомого майна, укладеного між Покупцем та Біржею.

9.2. Покупець вправі передати свої права та обов'язки за цим Форвардним контрактом в повному обсязі третій особі у будь-який не заборонений чинним законодавством спосіб (в т.ч. шляхом продажу форвардного контракту), повідомивши про це Продавця у триденний строк з моменту такої передачі.

9.3. Зміни та доповнення до цього Форвардного контракту дійсні тільки в тому випадку, якщо вони вчинені в письмовій формі та підписані повноважними представниками Сторін.

9.4. У всіх інших питаннях, не обумовлених цим Форвардним контрактом, Сторони керуються чинним законодавством України.

9.5. Форвардний контракт складено у двох оригінальних примірниках, які мають однакову юридичну силу, по одному для кожної Сторони.

## 10. РЕКВІЗИТИ ТА ПІДПИСИ СТОРІН

Покупець

Продавець

**ТОВ «Аурум Сіті»**

79035, м. Львів, вул. Пимоненка, 7  
Код ЄДРПОУ 40522207  
Рах. № 2600001855698 в ПАТ «Кредобанк»,  
МФО 325365  
ІПН 405222013508

**Директор**

\_\_\_\_\_ **А.П. Криницький**

Зареєстровано уповноваженою особою  
Товарної біржі „Товарно-сировинна біржа Галконтракт”

«\_\_» \_\_\_\_\_ 2018 року

Реєстраційний номер № \_\_\_\_/\_\_\_\_/2018

Підпис уповноваженої особи

ТБ ТСБ «Галконтракт»

\_\_\_\_\_ **С.П. Мамаєва**