

ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «АКВАРЕЛІ НА СЛОБІДСЬКІЙ», код ЄДРПОУ – 43557616, (продавець за деривативом, надалі – **Продавець**), в особі **директора Товариства Бойко Ю.М.**, що діє на підставі Статуту Товариства, з однієї сторони та _____, _____, (покупець за деривативом, надалі – **Покупець**) _____, _____, з іншої сторони,

ВРАХОВУЮЧИ, що на Товарній біржі «Товарно-сировинна біржа «Галконтракт» «__» _____ 2020 року відбувся відкритий аукціон з продажу майнових прав на об'єкти нерухомого майна (надалі – «Аукціон»), на якому ЛОТ № _____ було придбано Покупцем, уклали цей **Контракт** про наступне:

Визначення термінів, що вживаються у цьому Контракті:

Об'єкт будівництва (Об'єкт) – будівництво багатоквартирних житлових будинків за адресою: м. Одеса, Суворовський район, вул. Слобідська, 56.

Земельна ділянка – частина земної поверхні площею 0,3684 га, кадастровий номер 5110137600:68:003:0010, цільове призначення: для будівництва 4-поверхових багатоквартирних житлових будинків з мансардою, яка знаходиться за адресою: місто Одеса, вулиця Слобідська, 56, та перебуває на праві користування у КП «Одеський шкіряний завод №1» (код за ЄДРПОУ – 13914374, надалі по тексту – «Підприємство») відповідно до договору оренди землі б/н від 26.12.2019 р. Речове право (право оренди земельної ділянки) зареєстровано у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, номер запису про інше речове право: 34922757, що підтверджується Витягом з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію іншого речового права №195293917 від 28.12.2019.

1. Предмет Контракту. Базовий актив

1.1. Продавець зобов'язується у майбутньому передати у власність Покупця Базовий актив (майнові права на житлове приміщення № _____ загальною площею _____ кв. м., яке стане об'єктом нерухомості після закінчення будівництва та прийняття в експлуатацію Об'єкта будівництва, що розташований за адресою: м. Одеса, Суворовський район, вул. Слобідська, 56, (надалі – «Об'єкт нерухомості»), а Покупець зобов'язується купити Базовий актив в строк та на умовах, визначених Форвардним контрактом і сплатити за нього ціну, встановлену цим Форвардним контрактом. Цей Форвардний Контракт підлягає виконанню шляхом укладення Договору купівлі-продажу майнових прав (Базового активу).

1.2. Проектні характеристики базового активу (Об'єкту нерухомості):

1.2.1. Будівельна адреса – Україна, Одеська область, місто Одеса, Суворовський район, вулиця Слобідська, 56;

1.2.2. Тип приміщення – житлове приміщення (квартира);

1.2.3. Загальна площа приміщення – _____ кв.м.

1.2.4. Житлова площа приміщення – _____ кв.м.

1.2.5. Секція - _____; Поверх – _____; кількість кімнат – _____.

1.3. Детальна характеристика житлового приміщення, майнові права на яке є предметом цього Контракту, вказується в Додатку №1 (Довідка-характеристика Об'єкта нерухомості) до цього Контракту, який видається Товариством з обмеженою відповідальністю «Акварелі на Слобідській» та є невід'ємною частиною цього Контракту.

1.4. Остаточна загальна площа Об'єкта нерухомості визначається Продавцем при підписанні Акту приймання-передачі майнових прав, на виконання договору купівлі-продажу майнових прав (базового активу), на підставі технічного паспорту.

1.4.1. У випадку якщо після проведення замірів уповноваженою особою або організацією, фактична площа Об'єкту нерухомості буде більшою на 0,3 кв.м. ніж проектна площа визначена цим Контрактом, Покупець зобов'язаний протягом 10 банківських днів, з моменту отримання письмового повідомлення від Продавця, здійснити доплату за додаткові квадратні метри з розрахунку вартості будівництва одного метра квадратного.

1.4.2. У випадку якщо після проведення замірів уповноваженою особою або організацією, фактична площа Об'єкту нерухомості буде меншою на 0,3 кв.м. ніж проектна площа визначена цим Контрактом, Продавець зобов'язаний протягом 10 календарних днів, з моменту визначення фактичної площі, здійснити повернення надлишково сплачених коштів.

1.5. Орієнтовний термін закінчення будівництва та прийняття Об'єкта будівництва в експлуатацію – до закінчення 2 кварталу 2022 року.

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

- *Містобудівні умови та обмеження для проектування об'єкта будівництва №01-06/14 від 18.02.2020 затв. Наказом Департаменту архітектури та містобудування Одеської міської ради;*

- *Повідомлення про початок виконання підготовчих робіт, що зареєстроване Управлінням державного-архітектурно будівельного контролю Одеської міської ради за №ОД 010200640794 від 28.02.2020 р.;*

- *Договір №04/05/20 від 04.05.2020 з КП «Одеський шкіряний завод №1» (код за ЄДРПОУ – 13914374), зі всіма додатками.*

- *Договір оренди землі б/н від 26.12.2019 р., укладений між Підприємством та Одеською міською радою, речове право (право оренди земельної ділянки) зареєстровано у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, номер запису про інше речове право: 34922757;*

- *Містобудівний розрахунок: Будівництво багатоквартирних житлових будинків за адресою: м. Одеса, Суворовський район, вул. Слобідська, 56 (розроб. ПП «Укрбудпроектреставрація»).*

2. Вартість Контракту. Ціна виконання. Умови оплати

2.1. За укладення цього Контракту Покупець сплачує Продавцю **вартість контракту** у сумі _____ грн. (одна тисяча гривень 00 коп.).

2.2. Оплата вартості контракту здійснюється шляхом перерахування грошових коштів на банківський рахунок Продавця за деривативом.

2.3. **Ціна виконання** (ціна Базового активу (майнових прав на житлове приміщення), що є предметом цього Контракту), встановлюється у сумі _____ **грн.** (_____ **гривень**, _____ **копійки**), що еквівалентно _____ доларів США по курсу НБУ (_____ грн., за 1 дол.) на день укладення Контракту (Офіційний сайт Національного банку України - <https://bank.gov.ua/control/uk/index>). Розрахунки між сторонами Контракту відбуваються у національній валюті України – гривня (код UAH).

2.4. Якщо до моменту повної оплати Покупцем ціни Базового активу (майнових прав на житлове приміщення), що є предметом цього Контракту, курс долара США встановлений НБУ по відношенню до гривні збільшується, то сума неоплачених грошових коштів підлягає перерахунку згідно із новим курсом долара США встановленим НБУ.

2.5. Ціна виконання (Вартість майнових прав на житлове приміщення визначена п. 2.3 цього Контракту) є фіксованою та не підлягає коригуванню, за виключенням випадків визначених цим Контрактом.

2.6. Датою оплати вважається дата надходження грошових коштів на поточний рахунок Продавця.

3. Термін та порядок виконання Контракту

3.1. Продавець зобов'язується передати Покупцю Базовий актив (Об'єкт нерухомості), що відповідає вимогам визначеним в п. 1.2. та 2.3 цього Контракту, в період до закінчення 2 кварталу 2022 року, але в будь-якому випадку не раніше виконання Покупцем усіх зобов'язань за цим Контрактом.

3.1.1. Період визначений в п.3.1., цього Контракту, протягом якого Продавець зобов'язується передати Базовий актив (Об'єкт нерухомості) Покупцю, може бути продовжений у випадках дії об'єктивних факторів, зокрема, але не обмежуючись:

а) винятковими погодними умовами і стихійними лихами;
б) непередбачуваними діями/бездіяльністю сторони, що не є стороною Договору, та/або які відбуваються незалежно від волі і бажання сторони Договору;

в) умовами, регламентованими відповідними рішеннями та актами органів державної влади та місцевого самоврядування, а також пов'язаними з ліквідацією наслідків, викликаних винятковими погодними умовами і непередбаченими ситуаціями.

3.1.2. Період визначений в п.3.1., цього Контракту може бути продовжений на час існування об'єктивних факторів зазначених в п. 3.1.1. Контракту.

3.1.3. У разі виникнення обставин визначених п.3.1.1. цього Контракту, Продавець повідомляє Покупця про наявність підстав для продовження строку передачі Базового активу (Об'єкту нерухомості) за допомогою рекомендованого листа, відправленого на адресу Покупця визначену в цьому Контракті, або додатках до нього.

3.1.4. Покупець вважається повідомленим про продовження строку визначеного в п.3.1. цього Контракту, з моменту отримання рекомендованого листа, або проставлення відповідної відмітки працівниками поштового зв'язку.

3.2. Право власності на Об'єкт нерухомості переходить від Продавця до Покупця після підписання договору купівлі-продажу майнових прав (Базового активу) та подальшої реєстрації права власності на Об'єкт нерухомості у встановленому законодавством порядку. При необхідності Покупець і Продавець уточнюють дату укладання договору купівлі-продажу майнових прав (Базового активу) не менше ніж за 5 днів до планованої дати укладання договору.

3.3. Ризик випадкового пошкодження чи загибелі Об'єкту нерухомості (Базового активу), переходить до Покупця з моменту передачі Об'єкту нерухомості (Базового активу).

3.4. Дата укладання договору купівлі-продажу майнових прав (Базового активу) є датою завершення цього Контракту.

3.5. Після оформлення права власності на Об'єкт нерухомості, з додержанням вимог діючого законодавства, Покупець має право володіти користуватись та розпоряджатись Об'єктом нерухомості без обмежень.

4. Права та обов'язки Сторін

4.1. Обов'язки Продавця :

4.1.1. Підписати з Покупцем договір купівлі-продажу майнових прав (Базового активу) та передати Базовий актив Покупцю у строк та у стані, що відповідає умовам цього Контракту.

4.1.2. Попередити Покупця про права третіх осіб на Базовий актив.

4.1.3. Попередити Покупця про всі відомі йому недоліки Базового активу.

4.1.4. Інші обов'язки передбачені законом та/або даним Контрактом.

4.2. Права Продавця:

4.2.1. Вимагати сплати встановленої ціни за Базовий актив відповідно до умов цього Контракту.

4.2.2. Вимагати прийняття Базового активу Покупцем у стані, що відповідає умовам цього Контракту.

4.3. Обов'язки Покупця:

4.3.1. Підписати з Продавцем договір купівлі-продажу майнових прав (Базового активу) та сплатити за Базовий актив ціну, встановлену цим Контрактом, а також оплатити вартість інших обов'язкових платежів, зокрема тих, що будуть визначені договором купівлі-продажу майнових прав (базового активу).

4.3.2. Прийняти Базовий актив протягом 30 (тридцяти) календарних днів з моменту прийняття Об'єкта будівництва в експлуатацію, згідно із п.1.5. цього Контракту.

4.3.3. Інші обов'язки передбачені законом та/або цим Контрактом.

4.4. Права Покупця:

4.4.1. Вимагати від Продавця укладання договору та передачі Базового активу у строк та у стані, що відповідає умовам цього Контракту.

4.4.2. Вимагати від Продавця виконання інших обов'язків за цим Контрактом.

5. Відповідальність Сторін

5.1. У разі, якщо до закінчення 2 кварталу 2022 року, з вини Продавця, базовий актив за цим Контрактом не буде переданий Покупцеві, Продавець зобов'язується повернути отримані грошові кошти від Покупця, по офіційному курсу НБУ, станом на дату повернення коштів, та сплатити штраф в розмірі _____ (_____) долари США по курсу НБУ, станом на дату повернення сплачених коштів.

5.2. У разі порушення строку оплати ціни Базового активу, Покупець сплачує Продавцю пеню в розмірі подвійної облікової ставки НБУ від суми простроченого платежу за кожний день прострочення.

5.3. Якщо Покупець (або інша особа, якій Покупцем відчужено (передано) свої права за цим Форвардним контрактом) на наступний робочий день після закінчення 30 (тридцяти денного) строку, встановленого п.4.3.2. цього Контракту, не прийме базовий актив, Продавець вправі розірвати цей Контракт в односторонньому порядку, попередньо повернувши без індексації отримані від Покупця грошові кошти, з утриманням штрафу в розмірі 10 % від Ціни виконання, що встановлена цим Контрактом. У такому разі, Покупець втрачає будь-які права на базовий актив, що визначений цим Договором, а Продавець вважається таким, що належним чином виконав свої обов'язки за цим Контрактом.

6. Форс-мажор

6.1. Сторони звільняються від відповідальності за невиконання своїх зобов'язань за цим 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, заборонні заходи органів законодавчої та виконавчої влади, 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 посилаючися на обставини форс-мажору як на підставу для звільнення від відповідальності та / або припинення зобов'язань.

6.3. Якщо дія форс-мажорних обставин закінчилася в межах строків передачі приміщення за цим Контрактом і це не спричинило знищення Приміщення, Сторони негайно після отримання повідомлення про закінчення форс-мажорних обставин приступають до подальшого виконання зобов'язань за цим Контрактом.

6.4. Якщо дія непереборної сили закінчилася після закінчення граничного строку передачі Приміщення за цим Контрактом та/або спричинила знищення Приміщення, зобов'язання Сторін за цим Контрактом припиняються повністю або частково.

7. Порядок розгляду спорів

7.1. Усі розбіжності та суперечки між Сторонами, що виникають внаслідок або у зв'язку з цим Контрактом, які не вирішені Сторонами шляхом переговорів, вирішуються в судових органах відповідно до чинного законодавства

8. Строк дії Контракту, порядок його зміни, розірвання

8.1 Цей Контракт діє з дня його підписання повноважними представниками Сторін, до повного виконання зобов'язань за цим Контрактом.

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

8.3. Покупець вправі передати свої права та обов'язки за цим Контрактом в повному обсязі третій особі, повідомивши про це Продавця у триденний строк. Факт наявності оригіналу примірника цього Контракту та Акту приймання-передачі цінних паперів або інших фінансових

інструментів у третьої особи, буде достатнім доказом передачі Покупцем такій третій особі прав та обов'язків за цим Контрактом, в повному обсязі.

8.5. За домовленістю Сторін, цей Контракт укладений у вигляді електронного документа (електронного договору) у відповідності до ст. 3,6, 204, 207 Цивільного кодексу України, відповідно до Закону України «Про електронні документи та електронний документообіг», Закону України «Про електронні довірчі послуги», Закону України «Про електронну комерцію», згідно із Договором про врегулювання відносин щодо електронного документообігу, який укладений між Сторонами цього Контракту. Оригінал договору (електронного документа) може бути оформлений на папері в 2 (двох) екземплярах, які мають однакову юридичну силу, по одному екземпляру для кожної Сторони.

8.6. Підписанням цього Контракту Сторони підтверджують, що незважаючи на його форму (електронний документ), цей Форвардний контракт має юридичну силу, породжує права та обов'язки для Сторін, може бути представлений до суду в якості належних доказів та визнається рівнозначним документом, що складається на паперовому носіїві. Підтвердження передачі Контракту (відправлення, отримання, тощо) вважається легітимним підтвердженням фактичного прийому-передачі такого Контракту уповноваженими особами Сторін і не вимагає додаткового доказування.

9. Реквізити та підписи Сторін:

Покупець:

Продавець:

**ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ
«АКВАРЕЛІ НА СЛОБІДСЬКІЙ»**
код ЄДРПОУ - 43557616,
юридична адреса: 29000, Хмельницька обл., місто Хмельницький,
вул. М. Залізняка, буд. 8/3, офіс 10
Р/р UA 4135405 00000 26001052335088, МФО 315405,
в АТ КБ «Приват Банк»

Директор ТОВ «АКВАРЕЛІ НА СЛОБІДСЬКІЙ»
_____ **Ю.М. Бойко**