

ПОПЕРЕДНІЙ ДОГОВІР

купівлі-продажу майнових прав на об'єкт нерухомого майна

м. Київ

«06» вересня 2019 року

ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ "АВРОРА-І", юридична особа, яка створена і діє відповідно до законодавства України, місцезнаходження якої: 03040, м. Київ, просп. Голосіївський, буд. 96, офіс 123, ідентифікаційний код юридичної особи 42657170, в особі директора Хареби Вікторії Анатоліївни, яка діє на підставі Статуту, далі - "Продавець", з однієї сторони, та

ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "АМСТОР РІТЕЙЛ ГРУП", юридична особа, яка створена і діє відповідно до законодавства України, місцезнаходження якої: 49038, м. Дніпро, вул. Ленінградська, буд. 27, ідентифікаційний код юридичної особи 39583591, в особі директора Пославського Дмитра Геннадійовича, який діє на підставі Статуту, далі - "Покупець", з іншої сторони, разом іменовані як "Сторони", діючи добровільно, попередньо ознайомившись із положеннями цивільного кодексу, що регулюють дану угоду (зокрема, з вимогами щодо недійсності угоди), розуміючи значення цього правочину, перебуваючи при здоровому розумі та ясній пам'яті, діючи добровільно, за відсутності будь-якого примусу як фізичного, так і психічного, намагаючись врегулювати саме ті відносини, що відповідають їх дійсним намірам,

уклали цей Договір про наступне:

1. Предмет договору.

1.1. Сторони зобов'язуються в майбутньому, в обумовлений п. 6.1. цього Договору строк, укласти і належним чином оформити договір купівлі-продажу майнових прав на об'єкт нерухомого майна (за текстом – Основний договір) на умовах і в порядку, визначених цим Договором.

1.2. Сторони визначили необхідність в придбанні майнових прав на нерухоме майно, що перебуває в процесі будівництва. Сторони визначили особливі вимоги щодо такого нерухомого майна:

1. об'єкт нерухомого майна, який Покупець має намір придбати може будуватися в наступних містах: Київ; Львів; Одеса;
2. нерухоме майно повинно бути з цільовим призначенням Торгівельний центр, не менше 10 000 квадратних метрів;
3. фінансування будівництва за залучені кредитні кошти фінансових установ та/або банківських установ;

1.3. Продавець гарантує і готовий нести відповідальність, передбачену цим Договором та законодавством України, що:

а) майнові права на об'єкт нерухомого майна, яке є предметом цього договору, є його особистою приватною власністю;

б) йому відомо, що продаж майнових прав на нерухоме майно, що є предметом цього договору оподатковується;

укладання цього договору відсутні будь-які особи, що мають переважне право на його придбання, відсутні претензії третіх осіб на вказані майнові права, вони нікому іншому не відчужені, не є внеском до статутного капіталу товариств, нерухоме майно, щодо якого придбаваються майнові права не відносяться до пам'ятників архітектури, історії та культури, не заставлене, в податковій заставі, під заборороною, арештом не перебуває, щодо них/нього не ведуться судові спори.

1.4. Покупець свідчить, що ці факти доведені до його відома.

2. Ціна нежитлового приміщення, порядок розрахунків та оплата витрат.

2.1. Продавець згодний продати, а Покупець згодний купити майнові права на об'єкт нерухомого майна, згідно визначених параметрів, за ціною яка не перевищує **50 000 000 (п'ятдесят мільйонів гривень) 00 копійок**.

2.2. Покупець, на підтвердження своїх намірів придбати майнові права на об'єкт нерухомого майна, сплачує Продавцю частину ціни майнових прав - грошові кошти, визначені в п. 2.1. по заявці, наданій Продавцем Покупцю в письмовому вигляді, до укладення Основного договору. Підтвердженням сплати по Заявці буде виписка з банківського рахунку Покупця.

2.3. Сума, сплачена Покупцем в порядку, визначеному п. 2.2. цього Договору, зараховується в рахунок ціни Основного договору на момент його укладення шляхом надання Заяви Продавця про одержання ціни договору.

2.4. Оплату довідок, витягів, інших документів, що необхідні для відчуження майнових прав на об'єкт нерухомого майна, здійснює та сторона, відносно якої ці документи видані.

3. Обов'язки Продавця.

3.1. Продавець зобов'язується:

3.1.1. Здійснити пошук об'єкта нерухомого майна, згідно параметрів визначених п. 1.2. цього Договору, погодити придбання майнових прав з Покупцем.

3.1.2. Провести переговори з продавцем, здійснити дії для придбання майнових прав (участь в аукціоні, на торгах, будь-що). Придбати майнові права на погоджений об'єкт нерухомого майна.

3.1.3. Укласти з Покупцем Основний договір у термін, місці та на умовах, встановлених цим Договором.

3.1.4. Не вчиняти будь-яких дій, спрямованих на майнових прав на об'єкт нерухомого майна або виникнення прав третіх осіб щодо нежитлового приміщення (іпотека, застава, попередній договір (крім цього Договору), обтяження тощо).

3.1.5. Зберігати конфіденційність стосунків та умов відчуження майнових прав на об'єкт нерухомого майна.

4. Обов'язки Покупця.

4.1. Покупець зобов'язується:

4.1.1. Укласти Основний договір у термін, місці та на умовах, встановлених цим Договором.

4.1.2. До Основного договору сплатити ціну майнових прав об'єкта нерухомого майна, відповідно до п. 2.2. цього Договору.

4.1.3. Прийняти майнові права на об'єкт нерухомого майна у визначені Основним договором строки.

4.1.4. Покупець зобов'язується зберігати конфіденційність стосунків та умов відчуження нежитлового приміщення.

5. Гарантії та відповідальність.

5.1. У випадку невиконання цього договору Покупцем, сума, вказана у пункті 2.2. цього Договору повертається Покупцю без будь-яких штрафів, неустойок та інше.

5.3. У випадку невиконання умов цього договору Продавцем, він зобов'язується повернути Покупцю протягом 3 днів з дати встановленої п. 6.1 цього суму отриману в порядку п. 2.2. цього Договору.

5.4. Невиконанням договору є будь-який факт, який є причиною офіційною відмова однієї із сторін від підписання договору купівлі-продажу на визначених цим договором умовах; або невиконання договору купівлі-продажу, якщо цей факт доказаний в судовому порядку, чи наслідком його є розірвання договору купівлі-продажу (визначення його недійсним).

5.5. За достовірність чи справжність документів, необхідних для підписання Основного договору, несе відповідальність особа, що їх надала.

6. Строки та місце.

6.1. За домовленістю Сторін укладення Основного договору здійснюватиметься не пізніше **01 вересня 2020 року**.

6.2. Цей Договір набуває чинності з моменту його підписання Сторонами.

7. Форс-мажор.

7.1. Покупець та Продавець звільняються від відповідальності за часткове або повне невиконання своїх зобов'язань за цим Договором, якщо воно є наслідком дії обставин непереборної сили (пожежі, землетруси, паводки, затоплення) або іншої перешкоди, що є поза їх контролем (воєнні дії, або страйки, громадські заворушення, збої у подачі електроенергії, не залежні від волі обох сторін, збої у роботі комп'ютерних систем, зміни у законодавстві, тощо), яким навіть добросовісна сторона не могла запобігти та які виникли після укладення цього Договору (форс-мажорні обставини).

7.2. Сторона, що зазнала дії обставин непереборної сили або зіткнулася з перешкодою поза її контролем, зобов'язана негайно, не пізніше 3 днів, проінформувати іншу сторону Договору про виникнення, вид та можливу тривалість дії зазначених обставин та перешкод.

7.3. Виникнення обставин та перешкод, передбачених п. 7.1, за умови дотримання вимог п. 7.2, продовжує строк виконання зобов'язань за цим договором на період дії зазначених обставин і перешкод та звичайно необхідного строку для усунення їх наслідків. При цьому, Сторони не позбавляються права обговорити та змінити умови Договору.

7.4. Якщо обставини непереборної сили будуть продовжуватися більше трьох місяців з дати, визначеної для підписання Основного договору, зобов'язання, що є предметом цього Договору, припиняються. В цьому разі сторона, що одержала гроші, зобов'язана повернути їх, протягом 3-х днів, після закінчення строку дії форс-мажорних обставин, шляхом передачі іншій стороні або внесенням на депозит нотаріуса. В разі затримки повернення вказаної суми, винна сторона має сплатити на користь іншої сторони пеню в розмірі 2 відсотків від несплаченої суми за кожен день прострочення.

8. Особливі умови.

8.1. Зміни та доповнення до цього Договору оформлюються додатковими договорами. Додаткові договори є невід'ємними частинами цього Договору.

8.2. Цей договір складено в 2-х примірниках, які мають однакову юридичну силу.

РЕКВІЗИТИ СТОРІН

ВИКОНАВЕЦЬ:

**ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ
ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ**

"ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ "АВРОРА-І"

Місцезнаходження: 03040, місто Київ,

Вулиця Дмитра Луценка, будинок 6

Код ЄДРПОУ 42657170,

п/р 2650926126

у АТ "МЕГА БАНК", МФО 351629;

п/р UA793204780000026501924488919

у ПАТ "УКРГАЗБАНК", МФО 320478



/ Хареба В. А./

ЗАМОВНИК:

**ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ
ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ**

"АМСТОР РІТЕЙЛ ГРУП"

Місцезнаходження: 49038, місто Дніпро,

вулиця Ленінградська, будинок 27

Код ЄДРПОУ 39583591,

п/р 26000010048903 у ПАТ "Південний",

МФО 328209



Директор

М.П.

/ Пославський Д. Г./

Додаткова угода № 1
до Попереднього договору купівлі-продажу майнових прав на об'єкт нерухомого майна
від 06 вересня 2019 року
(надалі іменується "Договір")

м. Київ

«10» лютого 2020 року

ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ "АВРОРА-І", юридична особа, яка створена і діє відповідно до законодавства України, місцезнаходження якої: 03040, м. Київ, просп. Голосіївський, буд. 96, офіс 123, ідентифікаційний код юридичної особи 42657170, в особі директора Хареби Вікторії Анатоліївни, яка діє на підставі Статуту, далі - "Продавець", з однієї сторони, та

ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "АМСТОР РІТЕЙЛ ГРУП", юридична особа, яка створена і діє відповідно до законодавства України, місцезнаходження якої: 49038, м. Дніпро, вул. Ленінградська, буд. 27, ідентифікаційний код юридичної особи 39583591, в особі директора Пославського Дмитра Геннадійовича, який діє на підставі Статуту, далі - "Покупець", з іншої сторони, разом іменовані як "Сторони", уклали цю Додаткову угоду № 1 до Договору про таке:

1. Сторони домовилися збільшити ціну майнових прав на об'єкт нерухомого майна за Договором, у зв'язку із чим домовилися внести зміни і доповнення та викласти п. 2.1. та п. 2.2. Договору у наступній редакції:

"2.1. Продавець згодний продати, а Покупець згодний купити майнові права на об'єкт нерухомого майна згідно визначених параметрів за ціною, яка не перевищує 75 000 000 (сімдесят п'ять мільйонів гривень) 00 копійок.

2.2. Покупець на підтвердження своїх намірів придбати майнові права на об'єкт нерухомого майна до укладення Основного договору сплачує Продавцю частину ціни майнових прав, що визначена в п. 2.1. Попереднього договору без ПДВ, на підставі окремої заявки або на підставі даного Договору. Підтвердженням сплати буде виписка з банківського рахунку Покупця".

2. Сторони підтверджують свої зобов'язання за Договором.

3. Дана Додаткова угода № 1 набирає чинності з моменту підписання її Сторонами та є невід'ємною частиною Договору.

4. Дану Додаткову угоду № 1 складено українською мовою у двох примірниках по одному для кожної із Сторін.

РЕКВІЗИТИ ТА ПІДПИСИ СТОРІН:

ПРОДАВЕЦЬ:

**ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ
ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ
"ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ "АВРОРА-І"**

Місцезнаходження: 03040, м. Київ,
просп. Голосіївський, буд. 96, офіс 123,
Ідентифікаційний код 42657170,
п/р UA35351629000000002650926126
у ПАТ "МЕГА БАНК", МФО 351629;
п/р UA7932047800000026501924488919
у ПАТ "УКРТАЗБАНК", МФО 320478



Директор

М.П.

/ Хареба В. А. /

ПОКУПЕЦЬ:

**ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ
ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ
"АМСТОР РІТЕЙЛ ГРУП"**

Місцезнаходження: 49038, м. Дніпро,
вул. Ленінградська, буд. 27
Ідентифікаційний код 39583591
п/р UA2732820900000026000010048903
у ПАТ "Південний", МФО 328209



Директор

М.П.

/ Пославський Д. Г. /

Додаткова угода № 2
до Попереднього договору купівлі-продажу майнових прав на об'єкт нерухомого майна
від 06 вересня 2019 року
(надалі іменується "Договір")

м. Київ

«06» липня 2020 року

ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ "АВРОРА-І", юридична особа, яка створена і діє відповідно до законодавства України, місцезнаходження якої: 03040, м. Київ, просп. Голосіївський, буд. 96, офіс 123, ідентифікаційний код юридичної особи 42657170, в особі директора Хареби Вікторії Анатоліївни, яка діє на підставі Статуту, далі - "Продавець", з однієї сторони, та

ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "АМСТОР РІТЕЙЛ ГРУП", юридична особа, яка створена і діє відповідно до законодавства України, місцезнаходження якої: 49038, м. Дніпро, вул. Ленінградська, буд. 27, ідентифікаційний код юридичної особи 39583591, в особі директора Бебешко Олексій Анатолійович, який діє на підставі Статуту, далі - "Покупець", з іншої сторони, разом іменовані як "Сторони", уклали цю Додаткову угоду № 2 до Договору про таке:

1. Сторони домовилися збільшити ціну майнових прав на об'єкт нерухомого майна за Договором, у зв'язку із чим домовилися внести зміни і доповнення та викласти п. 2.1. та п. 2.2. Договору у наступній редакції:

"2.1. Продавець згодний продати, а Покупець згодний купити майнові права на об'єкт нерухомого майна згідно визначених параметрів за ціною, яка не перевищує 100 000 000 (сто мільйонів гривень) 00 копійок.

2.2. Покупець на підтвердження своїх намірів придбати майнові права на об'єкт нерухомого майна до укладення Основного договору сплачує Продавцю частину ціни майнових прав, що визначена в п. 2.1. Попереднього договору без ПДВ, на підставі окремої заявки або на підставі даного Договору. Підтвердженням сплати буде виписка з банківського рахунку Покупця".

2. Сторони підтверджують свої зобов'язання за Договором.

3. Дана Додаткова угода № 2 набирає чинності з моменту підписання її Сторонами та є невід'ємною частиною Договору.

4. Дану Додаткову угоду № 2 складено українською мовою у двох примірниках по одному для кожної із Сторін.

РЕКВІЗИТИ ТА ПІДПИСИ СТОРІН:

ПРОДАВЕЦЬ:

**ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ
ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ
"ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ "АВРОРА-І"**

Місцезнаходження: 03040, м. Київ,
просп. Голосіївський, буд. 96, офіс 123,
Ідентифікаційний код 42657170,
п/р UA35351629000000002650926126
у ПАТ "МЕГА БАНК", МФО 351629;
п/р UA7932047800000026501924488919
у ПАТ "УКРГАЗБАНК", МФО 320478

Директор

М.П.



Хареба В. А. /

ПОКУПЕЦЬ:

**ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ
ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ
"АМСТОР РІТЕЙЛ ГРУП"**

Місцезнаходження: 49038, м. Дніпро,
вул. Ленінградська, буд. 27
Ідентифікаційний код 39583591
п/р UA2732820900000026000010048903
у ПАТ "Південний", МФО 328209

Директор

М.П.



/ Бебешко О.А. /