**ПРОЕКТ**

**Додаток 1 до протоколу річних загальних зборів акціонерів**

**ПрАТ «Київметалопром» від 30.04.2024 №01/24**

# ДОГОВІР

**КУПІВЛІ-ПРОДАЖУ НЕРУХОМОГО МАЙНА**

Місто Київ, Україна, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ дві тисячі двадцять четвертого року

Ми, що підписалися нижче:

**ПРИВАТНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «КИЇВМЕТАЛОПРОМ»**, ідентифікаційний код юридичної особи: 02138895, місцезнаходження: 08623, Київська обл., Фастівський р-н., смт Калинівка, вул. Індустріальна, буд. 7, в особі Виконуючого обов’язки Голови правління **Цимбалюка Юрія Степановича** (реєстраційний номер облікової картки платника податків за даними Державного реєстру фізичних осіб – платників податків: 2496306752, місце проживання зареєстроване за адресою: Київська область, Васильківський район, смт Калинівка, вул. Леніна, буд. 80, кв. 36, який діє на підставі Протоколу засідання Правління ПрАТ «КИЇВМЕТАЛОПРОМ» від 26.05.2023 року, Статуту та Протоколу річних Загальних зборів акціонерів ПрАТ «КИЇВМЕТАЛОПРОМ» № 01/24 від 30.04.2024, в подальшому іменується «**Продавець»**, з однієї сторони, та

**ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ЕПІЦЕНТР К»,** ідентифікаційний код юридичної особи: 32490244, місцезнаходження: 04128, м. Київ, вул. Берковецька, буд. 6-К, в особі Генерального директора **Михайлишина Петра Йосиповича** (реєстраційний номер облікової картки платника податків за даними Державного реєстру фізичних осіб – платників податків: 2120102575, місце проживання зареєстроване за адресою: м. Київ, вул. Мічуріна, буд. 2, кв. 107), який діє на підставі Статуту та протоколу №  \_\_\_ Загальних зборів учасників Товариства від \_\_\_\_ року, в подальшому іменується «**Покупець»**, з другої сторони, надалі разом – **Сторони**,

попередньо ознайомлені з вимогами цивільного законодавства щодо недійсності правочинів, перебуваючи при здоровому розумі, ясній пам’яті та діючи добровільно, розуміючи значення своїх дій та правові наслідки укладеного договору, уклали цей Договір купівлі-продажу нерухомого майна (надалі – Договір) про наступне:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ**

**1**.**1.** На умовах цього Договору **Продавець продає**, а **Покупець купує** та зобов’язується прийняти наступне нерухоме майно:

* **НЕЖИТЛОВЕ ПРИМІЩЕННЯ, АВТОМОБІЛЬНА ВАГОВА**,загальною площею 331,1 кв.м., що знаходиться за адресою: **Київська обл., Фастівський (колишній Васильківський) р-н., смт Калинівка, вул. Індустріальна, буд. 7**,реєстраційний номер об’єкта нерухомого майна в ДРРПНМ: **304399132214** (надалі – «Автомобільна вагова»).
* **ЗЕМЕЛЬНА ДІЛЯНКА,** на якій розташована Автомобільна вагова,площею **13,1065 га,** кадастровий номер: **3221455800:07:003:0039,** місцезнаходження якої: **Київська обл., Фастівський (колишній Васильківський) р-н., смт Калинівка, вул. Індустріальна, буд. 7,** цільове призначення земельної ділянки: 11.02 Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості, категорія земельної ділянки: Землі промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення, **реєстраційний номер об’єкта нерухомого майна в ДРРПНМ: 328304332214** (надалі – **Земельна ділянка**)**.**

Експлікація земельних угідь:

|  |  |
| --- | --- |
| Всього  земель, Га | У тому числі за земельними угіддями, гектарів: |
| Землі промисловості |
| 1 | 2 |
| Площа земельної  ділянки, Га 13,1065 | 13,1065 |

Надалі разом – **«Нерухоме майно»,** і сплатити ціну його продажу на умовах, встановлених цим Договором.

Нерухоме майно передається у власність **Покупця** з усіма його приналежностями. **Продавець**, без будь-яких додаткових умов, разом з Нерухомим майном передає **Покупцю** право власності на належні **Продавцю** внутрішні та позамайданчикові інженерні мережі, споруди та потужності, разом з наявною на них технічною документацією, дозволами, технічними умовами тощо.

**1.2.** Автомобільна вагова, що відчужується, належить **Продавцю** на праві власності, що посвідчується Свідоцтвом про право власності на будівлю вагів автомобільних, виданого Калинівською селищною радою на підставі рішення Калинівської селищної ради № 86 від 29.07.1999. Право власності **Продавця** на Нерухоме майно зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 30.12.2013, реєстраційний номер об’єкта нерухомого майна: **304399132214**, номер запису про право власності: **4843625.**

**1.3.** Земельна ділянка, що відчужується, належить **Продавцю** на праві приватної власності, що підтверджується Державним актом на право власності на земельну ділянку серія ЯЙ № 327338, виданого Управлінням Держкомзему у Васильківському районі Київської області 26 листопада 2012 року, зареєстрованого в Книзі записів реєстрації державних актів на право власності на землю та на право постійного користування землею, договорів оренди землі за № 377140003000307, на підставі рішення Господарського суду Київської області № 18/027-09 від 19.03.2009 р. Право власності Продавця на земельну ділянку зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 25.03.2014 року, реєстраційний номер об’єкта нерухомого майна: **328304332214**, номер запису про право власності: **5190024.**

Земельна ділянка внесена до Державного земельного кадастру, що підтверджується Витягом з Державного земельного кадастру про земельну ділянку № НВ-9918362592023, створеного за допомогою програмного забезпечення Державного земельного кадастру \_\_\_.\_\_\_.2024 року, відповідно до якого передбачені наступні **відомості про обмеження у використані земельної ділянки**, встановлені Порядком ведення Державного земельного кадастру, затвердженого Постановою Кабінету міністрів України від 17.10.2012 № 1051: **не зареєстровані.**

**1.4. Продавець** повідомляє та доводить до відома **Покупця**, що на земельній ділянці площею 13,1065 га, кадастровий номер 3221455800:07:003:0039 розміщені будівлі та споруди, які є власністю **Покупця**.

**1.5.** Цей Договір передбачає одночасний перехід права власності на Автомобільну вагову та Земельну ділянку від **Продавця** до **Покупця** нерухомого майна.

**1.6.** Відповідно до довідки **Продавця** № \_\_\_\_\_ станом на \_\_\_\_:

1.6.1. Балансова вартість Автомобільної вагової становить 1 134 740 (один мільйон сто тридцять чотири тисячі сімсот сорок) гривень 71 копійка.

1.6.2. Балансова вартість Земельної ділянки становить 1 733 902 (один мільйон сімсот тридцять три тисячі дев’ятсот дві) гривні 59 копійок.

**2. ДОГОВІРНА ЦІНА ТА УМОВИ ОПЛАТИ**

**2.1**. За домовленістю сторін продаж Нерухомого майна вчиняється за ціною **3 095 591 (три мільйони дев’яносто п’ять тисяч п’ятсот дев’яносто одна) гривня 44 копійки,** надалі – Договірна ціна, з яких:

* продаж Автомобільної вагової вчиняється за ціною **1 361 688 (один мільйон триста шістдесят одну тисячу шістсот вісімдесят вісім) гривень 85 копійок**, **в т.ч. ПДВ – 226 948,14 грн.**;
* продаж Земельної ділянки вчиняється за ціною **1 733 902 (один мільйон сімсот тридцять три тисячі дев’ятсот дві) гривні 59 копійок**, **ПДВ не передбачено.**

**2.2.** Договірну ціну Покупець зобов’язується сплатити Продавцю шляхом перерахуванням грошових коштів на рахунок Продавця: IBAN UA843808050000000026000487502 в АТ «РАЙФФАЙЗЕН БАНК АВАЛЬ» м. Київ не пізніше 31 грудня 2024 року включно.

**2.3.** Сторони дійшли згоди про можливість виконання грошового зобов’язання, що виникає на підставі цього Договору шляхом зарахування зустрічних однорідних вимог.

**2.4.** Сторони домовились, що реєстрація права власності Покупця в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень здійснюється без підтвердження факту оплати в день укладення та нотаріального посвідчення цього Договору.

**3. ПРАВА, ОБОВ’ЯЗКИ ТА ГАРАНТІЇ СТОРІН**

**3.1.****Обов’язки Продавця:**

3.1.1. Передати Нерухоме майно у власність **Покупця** вільне від будь-яких майнових прав і претензій третіх осіб (право оренди, право застави, право земельного сервітуту, право користування чужою земельною ділянкою для забудови тощо).

3.1.2. Попередити **Покупця** про всі відомі йому недоліки щодо Нерухомого майна, яке відчужується.

3.1.3. Надати **Покупцю** всі наявні в нього документи, необхідні для реєстрації права власності Покупця на Нерухоме майно та нести повну відповідальність за їх достовірність.

**3.2. Права Продавця:** вимагати прийняття Нерухомого майна **Покупцем** у стані, що відповідає умовам цього Договору, одержати грошові кошти за продане Нерухоме майно.

**3.3. Обов’язки Покупця:**

3.3.1. Здійснити оплату предмета Договору в строки та в порядку, встановлені цим Договором.

3.3.2. Прийняти Нерухоме майно та Земельну ділянку у стані, що відповідає умовам цього Договору.

3.3.3. Виконувати обов’язки власника Земельної ділянки відповідно до Земельного кодексу України, інших актів чинного законодавства України.

3.3.4. Додержуватися вимог законодавства про охорону довкілля.

3.3.5. Не порушувати прав власників суміжних земельних ділянок та землекористувачів.

3.3.6. Дотримуватися правил добросусідства та обмежень, пов'язаних з встановленням земельних сервітутів та охоронних зон.

**3.4. Права Покупця:** самостійно господарювати на Земельній ділянці.

3.5.Продавецьстверджує та гарантує,що:

* нерухоме майно, яке є предметом цього Договору, на момент його укладення нікому іншому не відчужене, не передано у власність іншим способом, в тому числі шляхом передачі до статутного капіталу юридичних осіб, в найм (оренду) не здане;
* нерухоме майно є його приватною власністю. Інші особи, які б могли порушити питання про визнання за ними права власності на зазначене Нерухоме майно (чи його частку/частину) відсутні;
* не існує жодних арештів, застав, податкових застав, заборон, обмежень права власності, переважних прав, прав переважної купівлі (окрім вищезазначеного у цьому пункті), боргових зобов’язань або інших обтяжень, включно з будь-якими правами третіх осіб, а також немає жодного договору або іншого правочину, які б створювали подібні обтяження щодо Нерухомого майна;
* не існує жодного судового спору, арбітражного, адміністративного чи виконавчого провадження, які розпочаті щодо Нерухомого майна або будь-якої його частини;
* **Продавець** набув право власності на Нерухоме майно згідно з усіма відповідними законодавчими вимогами; і всі платежі, в тому числі загальнодержавні та місцеві податки і збори, що стосуються Нерухомого майна, були сплачені;
* нерухоме майно не продано, не подаровано, не існує законодавчих заборон стосовно його відчуження, і після підписання Договору **Покупець** матиме змогу користуватись усіма правами і можливостями, що пов’язані чи виникають у зв'язку з правом власності на Нерухоме майно відповідно до чинного законодавства України;

3.6. Якщо будь-яке положення цього Договору є або стає незаконним, недійсним або таким, що не може бути виконано у примусовому порядку, стосовно будь-якої Сторони, це не впливає на законність, дійсність або можливість виконання у примусовому порядку будь-яких інших положень цього Договору.

3.7.Інформація про перебування Нерухомого майна під податковою заставою в Державному реєстрі обтяжень рухомого майна відсутня, що підтверджується витягом від \_\_.\_\_\_.2024 р. Згідно Інформаційних довідок з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та Реєстру прав власності на нерухоме майно, Єдиного реєстру заборон відчуження об’єктів нерухомого майна щодо суб’єкта сформованих \_\_.\_\_\_.2024 року приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ реєстрація інших, відмінних від права власності, речових прав, їх обтяжень на відчужуване Нерухоме майно відсутня, окрім обтяження у вигляді заборони на нерухоме майно, що накладено на підставі іпотечного договору.

**4. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ СТОРІН ТА РОЗГЛЯД СПОРІВ**

4.1. За невиконання або неналежне виконання Сторонами своїх зобов’язань, вони несуть відповідальність згідно чинного законодавства України.

4.2. Будь-які спори, пов’язані з цим Договором, підлягають розгляду в судовому порядку, передбаченому чинним законодавством України.

**5. ВИНИКНЕННЯ ТА ПЕРЕХІД ПРАВА ВЛАСНОСТІ**

5.1. Право власності на Нерухоме майно, що є предметом цього Договору, виникає у **Покупця** з моменту нотаріального посвідчення цього Договору та державної реєстрації права власності.

Відповідно до ст. 125 Земельного кодексу України право власності на Земельну ділянку виникає у **Покупця** з моменту державної реєстрації цього права.

5.2. Державна реєстрація права власності на підставі цього Договору здійснюється відповідно до положень ст. 19 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» невідкладно після завершення нотаріальної дії (нотаріального посвідчення цього Договору).

5.3. Передача Нерухомого майна **Продавцем Покупцеві** підтверджується підписами представників Сторін на цьому Договорі

**6. ІНШІ УМОВИ**

6.1. Ми, **Продавець** (в особі представника) та **Покупець** (в особі представника) підтверджуємо та гарантуємо, що:

* вони є юридичними особами, які належним чином створені та існують за законодавством України, мають повну цивільну правоздатність і дієздатність, та всі необхідні права і повноваження юридичної особи для укладення цього договору, та виконання зобов’язань, які випливають з цього договору;
* представники Продавця та Покупця уповноважені на підписання цього договору і мають всі належним чином оформлені повноваження для такого підписання, реалізація цих повноважень не потребує наступного схвалення іншим органом Продавця та Покупця та будь-якими іншими органами чи особами;
* у момент укладання цього Договору ми усвідомлювали (і усвідомлюємо) значення своїх дій і могли (можемо) керувати ними; розуміємо природу цього правочину, свої права та обов’язки за договором; при укладенні договору відсутній будь-який обман чи інше приховування фактів, які б мали істотне значення та були свідомо приховані нами; договір укладається нами у відповідності зі справжньою нашою волею, без будь-якого застосування фізичного чи психічного тиску; Договір укладається на вигідних для нас умовах і не є результатом впливу тяжких обставин; правочин вчиняється з наміром створення відповідних правових наслідків (не є фіктивним); цей правочин не приховує інший правочин (не є удаваним); володіємо українською мовою, що дало нам можливість прочитати та правильно зрозуміти сутність цього Договору, у тексті цього договору зафіксовано усі істотні умови, що стосуються купівлі-продажу вищевказаного нерухомого майна. Будь-які попередні домовленості, які мали місце до укладення цього договору і не відображені у його тексті, не мають правового значення;
* усі без винятку подані нотаріусу документи є такими, що не змінювались, не скасовувались, не відкликались.

6.2. Зміст ст. ст. 182, 203, 215-235, 220, 237, 377, 378, 653, 655, 657, 659-668, 691-692 Цивільного кодексу України, ст. ст. 79, 82, 90, 91, 120, 125, 126, 132, 202 Земельного кодексу України, положення Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» про державну реєстрацію нерухомого майна, ст. 27 Закону України «Про нотаріат», положення Наказу Міністерства фінансів України від 08 липня 2016 року № 584 «Про затвердження Критеріїв ризику легалізації (відмивання) доходів, одержаних злочинним шляхом, фінансування тероризму та фінансування розповсюдження зброї масового знищення», ст. 8 Закону України «Про запобігання та протидію легалізації (відмиванню) доходів, одержаних злочинним шляхом, фінансуванню тероризму та фінансуванню розповсюдження зброї масового знищення», зміст постанови Правління національного банку України № 148 від 29 грудня 2017 «Про затвердження положення про ведення касових операцій у національній валюті в Україні» Сторонамнотаріусомроз’яснено.

6.3. Цей Договір набуває чинності з моменту його підписання Сторонами, скріплення печатками Сторін та нотаріального посвідчення.

6.4. Усі зміни та доповнення до цього Договору здійснюються Сторонами за взаємною згодою у письмовій формі та підлягають нотаріальному посвідченню.

6.5. Сторони встановили, що у відповідності до ст. 647 Цивільного кодексу України та ст. 55 Закону України «Про нотаріат» цей Договір є укладеним та нотаріально посвідченим за місцезнаходженням Покупця.

6.6. Витрати, пов’язані з державним обов'язковим пенсійним страхуванням відповідно до вимог Закону України «Про збір на обов’язкове пенсійне страхування» від 26.06.1997 (з подальшими змінами та доповненнями), державною реєстрацією права власності Покупця на Нерухоме майно та плату у розмірі державного мита, а також витрати щодо нотаріального посвідчення цього Договору - нестиме Покупець.

6.7. Цей Договір складено у трьох примірниках, що мають рівну юридичну чинність, один примірник для нотаріуса, а інші, викладені на спеціальних бланках нотаріальних дій, видаються по одному для кожної із Сторін.

6.8. Ми, представники Сторін цього правочину, підтверджуємо, що перед підписанням цього правочину ознайомлені зі змістом цього документу, і у Сторін відсутні заперечення щодо кожної з умов цього правочину, а також те, що цей правочин для нас має однакове розуміння значення умов та правових наслідків, про що свідчать наші підписи на цьому правочині, виконані кожним з нас власноручно.

**7. РЕКВІЗИТИ ТА ПІДПИСИ СТОРІН:**

|  |  |
| --- | --- |
| **ПРОДАВЕЦЬ:**  **ПРИВАТНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «КИЇВМЕТАЛОПРОМ»**  08263, Київська обл., Фастівський р-н.,  смт. Калинівка, вул. Індустріальна, буд. 7  Ідентифікаційний код: 02138895  **В.о. Голови Правління**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Юрій Цимбалюк** | **ПОКУПЕЦЬ:**  **ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ЕПІЦЕНТР К»**  04128, м. Київ, вул. Берковецька, буд. 6-К  Ідентифікаційний код: 32490244  **Генеральний директор**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Петро МИХАЙЛИШИН** |

Місто Київ, Україна, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ дві тисячі двадцять четвертого року

Цей договір посвідчено мною, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу.

Договір підписано сторонами у моїй присутності.

Особи громадян які підписали договір, встановлено, їх дієздатність, а також правоздатність, дієздатність ПРИВАТНОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «КИЇВМЕТАЛОПРОМ», ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ЕПІЦЕНТР К» та повноваження їх представників і належність ПРИВАТНОМУ АКЦІОНЕРНОМУ ТОВАРИСТВУ «КИЇВМЕТАЛОПРОМ» відчужуваного майна – перевірено.

Відповідно до статті 182 Цивільного кодексу України право власності на нерухоме майно підлягає державній реєстрації у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

Зареєстровано в реєстрі за №\_\_\_\_\_\_\_\_

**ПРИВАТНИЙ НОТАРІУС:**