

МЕМОРАНДУМ

щодо вирішення соціального питання добудови та передачі квартир Інвесторам ЖК «Єврика», «Патріотика», та «Патріотика на озерах»

м. Київ

«__» _____ 20__ року

Враховуючи ~~створену кризову ситуацію, що виникла без участі Сторін цього Меморандуму, але Сторони зацікавлені у необхідності~~ вирішення+ соціально важливої кризової ситуації для міста проблеми з добудови житлових комплексів банку «Аркада»: ЖК «Патріотика на озерах», «Патріотика» та «Єврика»,

Отформатовано: зачеркнутый

Сторона-1: Виконавчий орган Київської міської ради (Київська міська державна адміністрація) в особі голови Кличка Віталія Володимировича, який діє на підставі частини 11 статті 31, статті 42 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», Закону України «Про місцеві державні адміністрації» з однієї сторони,

Сторона-2: Молчанова Владислава Борисівна, як модератор вирішення соціальної проблеми на базі Центру захисту киян, з другої сторони,

Сторона-3: Товариство з обмеженою відповідальністю «Stolitsa Group» в особі директора Соколовського Едуарда Степановича, який діє на підставі Статуту, з третьої сторони,

Сторона-4: Громадська організація «Об'єднання інвесторів ЖК «Єврика», «Патріотика», та «Патріотика на озерах» (код за ЄДРПОУ 43803549) в особі керівника Щербаківа Віталія Олеговича, з четвертої сторони,

Сторона-5: Ісаєнко Дмитро Валерійович, як народний депутат, секретар Комітету Верховної ради України з питань організації державної влади, місцевого самоврядування, регіонального розвитку та містобудування, з п'ятої сторони,

Сторона-6: Товариство з обмеженою відповідальністю «Фінансова компанія «Гарант Капітал» в особі директора Білічак Христини Володимирівни, яка діє на підставі Статуту, з шостої сторони,

Сторона-7: Приватне акціонерне товариство «Домобудівний комбінат №3» в особі _____, який діє на підставі Статуту, з сьомої сторони,

Сторона-8: Паливода Костянтин Віталійович, як особа, що має вплив на групу компаній «Аркада», з восьмої сторони, (разом далі – Сторони, а будь-яка з них окремо – Сторона),

домовились діяти спільно для досягнення мети та соціального ефекту із покладенням на Сторони взаємних прав та обов'язків, що викладені нижче:

Початковий етап та момент набрання чинності Меморандуму

- Сторони після підписання цього Меморандуму приступають до проведення фінансово-економічного та юридичного аудиту роботи групи компаній «Аркада», що були задіяні у здійсненні будівництва ЖК «Патріотика», ЖК «Патріотика на озерах» та ЖК «Єврика».
 - Предметом аудиту буде перевірка заявлених та наданих Сторонами-2, 3 до підписання цього Меморандуму фінансових показників групи компаній «Аркада» та суми коштів, що необхідна для добудови, ЖК «Патріотика», ЖК «Єврика» та ЖК «Патріотика на озерах», а також дозвільної документації на будівництво, Такий аудит має бути проведений у місячний строк.
 - Документи для проведення аудиту, перелік яких формується Стороною-3 у термін 5 робочих днів, мають надаватися за сприяння Сторони-8, а Сторони цього Меморандуму забезпечують оперативне надання Сторонами-3 всіх необхідних для проведення аудиту документів.
 - Після підтвердження Стороною-2, 3 за результатом проведення фінансово-економічного та юридичного аудиту заявлених фінансових показників групи компаній «Аркада» в частині 3-х ЖК та суми коштів, що необхідна для їх добудови, Сторони переходять протягом 5 (п'яти) днів до реалізації наступного пункту 2 цього Меморандуму (технічного аудиту).

Отформатовано: русский

2. Сторони приступають до проведення технічного аудиту ЖК «Патріотика», ЖК «Еврика» та ЖК «Патріотика на озерах», по кожному із 39-ти недобудованих будинків, а також інженерних мереж та об'єктів соціальної інфраструктури кожного ЖК. Такий аудит має бути проведений у термін до двох місяців.
- 2.1. За результатом проведення технічного аудиту складається звіт про його результати.
- 2.2. Витрати на проведення технічного аудиту покладаються на Сторону-3.
- 2.3. Виключно після виконання 1 та 2 пункту цього Меморандуму Сторони переходять протягом 5 (п'яти) днів до реалізації пункту 3 (Складення та затвердження графіків будівництва).
3. Сторона-3 забезпечує розробку та надання на затвердження Дирекції з питань добудови та введення в експлуатацію ЖК графіку та етапності виконання будівельних робіт із добудови будинків ЖК «Патріотика» та ЖК «Еврика» по кожному із недобудованих будинків та будівництва ЖК «Патріотика на озерах».
- 3.1. Дирекція та Сторона-4 зобов'язана протягом 10 (десяти) днів погодити наданий Графік та етапність виконання будівельних робіт або надати мотивовані зауваження, які за спільним рішенням Дирекції та Сторони-4 мають бути прийняті або обгрунтовано відхилені.
- 3.2. Погодження Графіку та етапності виконання будівельних робіт з боку Сторони-4 мають додатково підтверджуватися підписами 3 (трьох) представників інвесторів від кожного ЖК.
- 3.3. На проведення погоджень та виконання пункту 3 цього Меморандуму відводиться 15 (п'ятнадцять) календарний місяць/днів, після чого Сторони переходять протягом 15 (п'ятнадцяти) днів до реалізації наступного пункту 4 Меморандуму.
4. За результатом успішного виконання пунктів 1-3 цього Меморандуму, Сторона-2, 3 надає перелік компаній із групи компаній «Аркада», корпоративні права яких мають бути обов'язково переоформлені на компанії та/або особи, що мають бути надані та представлені Стороною-2, 3.
- 4.1. Механізм переоформлення відповідних корпоративних прав має запропонувати Сторона-3 із найбільш оптимальних та юридично грамотних.
- 4.2. У випадку передачі корпоративних прав згідно підпункту 4.1. здійснюється офіційна передача проектної та дозвільної документації, фінансової звітності та інших матеріальних цінностей новим власникам та новому керівництву компаній згідно акту приймання-передачі, що має бути складений, а документи передані протягом 30 (тридцяти) календарних днів з дня юридичного переоформлення корпоративних прав.
5. Цей Меморандум вступає в силу в повному обсязі, а права та обов'язки Сторін, що викладені далі, підлягають обов'язковому виконанню за умови належного та повного виконання пункту 1, пункту 2, пункту 3, пункту 4 цього Меморандуму.
6. У випадку не виконання або неповного виконання будь-якого із пунктів 1-4 цього Меморандуму, цей Меморандум не набирає чинності, а Сторона-2 та Сторона-3 має право в односторонньому порядку відмовитись від подальшої участі у вирішенні проблеми добудови вищевказаних ЖК та вийти з переговорного процесу.
- ~~7. Також Сторона 2 та Сторона 3 має право в односторонньому порядку відмовитись від виконання положень цього Меморандуму у випадку блокування/перешкоджання можливості проведення Стороною 3 забудови земельних ділянок ЖК «Патріотика на озерах» площею 176 га з боку Громадської організації «Екопарк Осокорки» або будь-якої іншої громадської організації, групи осіб, об'єднання.~~
7. Пункт 7 виключити тому що, виконання меморандуму ставиться у залежність від дій не Сторін Меморандуму, а невизначеного кола осіб, яких ніхто з підписантів не має змоги контролювати. Крім того, ймовірність того, що одна з Сторін залишає за собою право у будь-який момент у односторонньому порядку, не вживаючи жодних заходів для усунення можливих перешкод, припинити виконання обов'язків, створює край нестійку правову конструкцію такої домовленості, що ставить під питання захищеність прав та інтересів постраждалих довіритель.

Отформатовано: зачеркнутый

Отформатовано: Отступ: Слева: 1,89 см, без нумерации

Отформатовано: зачеркнутый

Фінансування та виконання будівельних робіт по добудові ЖК «Патріотика», «Еврика» та «Патріотика на озерах»

Отформатировано: русский

8. Джерелами фінансування добудови Об'єктів будівництва визначаються:

- Надходження від дебіторської заборгованості Фондів фінансування будівництва (надалі – ФФБ), компаній групи «Аркада»;
- Кошти від продажу вільних ~~комерційних житлових і нежитлових~~ площ ЖК «Еврика» та ЖК «Патріотика»;
- Кошти від неоплачених квадратних метрів Об'єктів інвестування (Об'єктів нерухомості), що продані в розстрочку;
- Кошти, що наявні на банківських рахунках ФФБ та компаній групи «Аркада»;
- не менше ніж 10% від коштів, що надійдуть від продажу усіх житлових та нежитлових площ, що буде запроєктовано та побудовано на земельних ділянках за наступними кадастровими номерами: 8 000 000 000:96:001:0013, 8 000 000 000:96:001:0011, 8 000 000 000:96:001:0010, 8 000 000 000:96:001:0009, 8 000 000 000:96:001:0008 ~~Кошти, що надійдуть від продажу до 10% комерційних площ, що буде запроєктовано та побудовано на земельних ділянках ЖК «Патріотика на озерах»~~ (під час розрахунку враховуються метри квадратні площ, що будуть передані Інвесторам в ЖК «Патріотика на озерах» за наслідком виконання пункту 11 цього Меморандуму);
- Кошти, що вдасться залучити з державного бюджету, державне фінансування, кредити в тому числі під державні гарантії, підтримку і тд.
- Власні кошти Сторони-2, 3 та кошти фінансових партнерів.

Отформатировано: не выделение цветом

8.1. Інвестори недобудованих Об'єктів, що не в повному обсязі здійснили оплату за свої об'єкти інвестування, зобов'язані відновити проведення щомісячних оплат протягом 7 (семи) робочих днів з дня відновлення будівельних робіт із добудови ЖК «Патріотика» та ЖК «Еврика», а всі належні до сплати кошти мають бути в повному обсязі оплачені до дня прийняття житлових будинків до експлуатації. Якщо положення договорів на інвестування містили графіки оплат, що перевищують дату прийняття будинку до експлуатації, то такі положення договорів та графіки оплат мають бути переглянуті під відповідальність Сторони-6 та скориговані до дати не пізніше дня прийняття будинку до експлуатації. Протягом 6 місяців з дня отримання письмового повідомлення про поновлення виплат, інвестори мають право здійснити виплати за цінами, які діяли на момент кінцевого терміну розрахунку, передбаченого в їх договорах.

Отформатировано: Отступ: Слева: 1,88 см, без нумерации

Отформатировано: Шрифт: Times New Roman, не выделение цветом

Отформатировано: Междустр.интервал: множитель 1,07 ин

Отформатировано: Шрифт: Times New Roman

8.1. Інвестори недобудованих Об'єктів, що не в повному обсязі здійснили оплату за свої об'єкти інвестування, зобов'язані відновити проведення щомісячних оплат протягом 7 (семи) робочих днів з дня відновлення будівельних робіт із добудови ЖК «Патріотика» та ЖК «Еврика», а всі належні до сплати кошти мають бути в повному обсязі оплачені до дня прийняття житлових будинків до експлуатації. Якщо положення договорів на інвестування містили графіки оплат, що перевищують дату прийняття будинку до експлуатації, то такі положення договорів та графіки оплат мають бути переглянуті під відповідальність Сторони-6 та скориговані до дати не пізніше дня прийняття будинку до експлуатації.

Отформатировано: выделение цветом

Отформатировано: Абзац списка, Междустр.интервал: множитель 1,15 ин, без нумерации, Поз.табуляции: 2,6 см, по левому краю

Отформатировано: Шрифт: 12 пт

Отформатировано: без нумерации

8.2. У разі недостатності коштів від реалізації площ в ЖК «Патріотика на озерах» для добудови ЖК «Патріотика» та ЖК «Еврика», Сторона-1 розглядає можливість передачі Стороні-3 додаткової земельної ділянки під забудову для аналогічної передачі частини коштів від реалізації такої забудови на добудову вищевказаних ЖК.

9. Після виконання початкового етапу та набрання чинності цим Меморандумом, Сторони надають публічні письмові гарантії Інвесторам щодо добудови ЖК «Патріотика», ЖК «Еврика», а Стороні-3 надаються публічні гарантії в отриманні права та можливості проведення забудови земельних ділянок ЖК «Патріотика на озерах» площею 176 га.

10. Для створення основного джерела фінансування добудови ЖК «Патріотика» та ЖК «Еврика» Сторона 3 за власний кошт здійснює замовлення концепції та передпроекту забудови земельних ділянок ЖК «Патріотика на озерах» на земельних ділянках за наступними кадастровими номерами: 8 000 000 000:96:001:0013, 8 000 000

Отформатировано: не выделение цветом

[000:96:001:0011, 8 000 000 000:96:001:0010, 8 000 000 000:96:001:0009, 8 000 000 000:96:001:0008.](#)

10.1. За для максимальної генерації коштів на добудову ЖК «Патріотики» та ЖК «Єврики» Сторона-3 вправі змінити концепцію та назву ЖК «Патріотика на озерах», здійснити коригування проектної документації та внесення змін до дозволу, аби збільшити вартість продажів одного метру квадратного ~~комерційної житлової та нежитлової~~ площі такого ЖК.

11. Інвестори (довірителі) та покупці майнових прав на об'єкт нерухомості. ~~Інвестори,~~ що в повному обсязі проінвестували повну вартість об'єктів інвестування (об'єктів нерухомості) в ЖК «Патріотика» та ЖК «Єврика» ~~мають право на~~ отримують свої об'єкти інвестування (об'єкти нерухомості) за результатом завершення будівництва будинків та прийняття їх до експлуатації без жодних ~~дн~~оплат.

Для об'єктів інвестування (об'єктів нерухомості), вартість яких повністю не оплачена Інвесторами (довірителями) та покупцями майнових прав на об'єкт інвестування (об'єкт нерухомості), вартість квадратних метрів, які проінвестовані, не змінюються.

Отформатовано: Отступ: Слева: 1,89 см, без нумерации

Отформатовано: без нумерации

11.1. Інвестори (довірителі) та покупці майнових прав на об'єкт інвестування (об'єкт нерухомості) ~~Інвестори,~~ що профінансували повністю або частково об'єкти інвестування (об'єкти нерухомості) в ЖК «Патріотика на озерах» протягом 30 (тридцяти) днів з дня завершення коригування проектної документації мають право замінити свої об'єкти інвестування (об'єкти нерухомості) на об'єкти інвестування (об'єкти нерухомості) в ЖК «Патріотика» або ЖК «Єврика».

При цьому закріплення нового об'єкту інвестування (об'єкту нерухомості) аналогічної площі здійснюється без доплат.

На момент заміни об'єкту інвестування (об'єкту нерухомості) Сторона-3 гарантує наявність нових об'єктів інвестування (об'єктів нерухомості) аналогічної площі в ЖК «Патріотика», ЖК «Єврика» або в будь-якому іншому об'єкті інвестування (об'єкті нерухомості), який споруджується Стороною-3.

Отформатовано: Отступ: Слева: 1,89 см, без нумерации

Отформатовано: без нумерации

11.2. У разі ~~неможливості~~ відмови від такої зміни Інвестори (довірителі) та покупці майнових прав на об'єкт інвестування (об'єкт нерухомості) можуть або отримати назад в повному обсязі сплачені грошові кошти, або отримати свої об'єкти у відкоригованому проекті ЖК «Патріотика на озерах» із проведенням відповідної доплати різниці в цінні за 1 кв.м за можливі додаткові квадратні метри житла.

При цьому, площа фактично переданих Інвесторам (довірителям) та покупцям майнових прав на об'єкт інвестування (об'єкт нерухомості) метрів квадратних житла в «Патріотиці на озерах» враховується під час розрахунків та віднімається від загальної частки комерційних площ (~~до не менше~~ 10%), що мають бути продані, а кошти направлені на добудову ЖК «Патріотика» та ЖК «Єврика».

11.3. Відповідальним за своєчасне та повне виконання пункту 11 цього Меморандуму є Сторона-3, Сторона-4 та Сторона-6.

Отформатовано: без нумерации

Права і Обов'язки Сторін по реалізації Меморандуму

12. Права і Обов'язки Сторони-1 по реалізації Меморандуму:

12.1. Розглядає в межах затверджених видатків на капітальне будівництво можливість будівництва доріг на земельних ділянках ЖК та об'єктів соціальної інфраструктури (шкіл, дитячих садочків), а також прокладання зовнішніх мереж до земельних ділянок згідно положень затвердженого Детального плану території, до яких потрапляють зазначені ЖК, Генерального плану об'єкту будівництва.

12.2. Сприяє у межах повноважень оптимізації Технічних умов стосовно будівництва мереж комунікації з водопостачання та каналізації, дощової каналізації, газових та мереж електро- і теплостачання в частині будівництва таких мереж до межі земельних ділянок, де будується ЖК, без фінансової участі Замовників будівництва ЖК.

12.3. Опрацьовує питання прийняття рішення про продовження договорів оренди земельних ділянок, де будується ЖК «Патріотика на озерах», за наступними кадастровими номерами: 8

Отформатовано: не выделение цветом

[000 000 000:96:001:0013](#), [8 000 000 000:96:001:0011](#), [8 000 000 000:96:001:0010](#), [8 000 000 000:96:001:0009](#), [8 000 000 000:96:001:0008](#) , де буде будуватися ЖК «Патріотика на озерах», на строк, необхідний для виконання замовником будівництва своїх функцій щодо забудови всього ЖК «Патріотика на озерах».

- 12.4. Розглядає питання щодо можливості встановлення мінімальної ставки орендної плати за користування земельними ділянками, на яких будуть будуватися ЖК «Патріотика на озерах», «Патріотика», до повного завершення будівництва житлових комплексів.
- 12.5. Сприяє у межах повноважень погодженню проектної та дозвільної документації, необхідної для будівництва відповідних ЖК, з боку посадових осіб та структурних підрозділів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), в тому числі, забезпечує видачу містобудівних умов на коригування проектної документації ЖК «Патріотика», «Патріотика на озерах» (згідно Тепів, затверджених у Детальному плані території на 1 902 000 м² житла на зем.ділянках площею 176 га) та ЖК «Єврика», погодження відкоригованої проектної документації та генеральних планів будівництва ЖК.
- 12.6. За необхідності, сприяє в межах наданих повноважень у переукладенні з боку Київського національного університету імені Тараса Шевченка договору делегування (доручення) функцій замовника будівництва ЖК «Єврика» на компанію, що буде надана Стороною-3.
- 12.7. Сприяє в межах наданих повноважень у видачі розпорядження щодо проведення розчистки території прилеглої до озер для наміву піску орієнтовним об'ємом 3 млн. м³ за рахунок Сторони-3.
- 12.8. Опрацьовує питання розробки містобудівної документації, підготовку та ухвалення проекту рішення щодо коригування Детального плану території, куди потрапляє будівництво ЖК «Патріотика на озерах», в частині створення на прилеглих територіях сучасного Екопарку.
- 12.9. Опрацьовує питання закладення видатків на фінансування будівництва Екопарку на прилеглих до ЖК «Патріотика на озерах» територіях.

13. Права і Обов'язки Сторони 2 по реалізації Меморандуму:

- 13.1. Отримувати необхідну інформацію, документи для організації взаємодії по виконанню пунктів 1-4 цього Меморандуму;
- 13.2. Організувати ефективну роботу Сторін по своєчасному виконанню положень цього Меморандуму на базі Центру захисту Киян у місті Києві;
- 13.3. Сприяти у виконанні Сторонами своїх зобов'язань, взятих за цим Меморандумом

14. Права і Обов'язки Сторони-3 по реалізації Меморандуму:

- 14.1. Отримувати в порядку взаємодії із Стороною 6 інформацію щодо розміру наявних коштів на рахунках ФФБ, кредиторської заборгованості, що планується отримати в майбутньому внаслідок проведення оплат Інвесторами, які придбали Об'єкти в розстрочку, а також інформацію стосовно кількості непроданих квадратних метрів ~~комерційної житлової та нежитлової~~ площі в Об'єктах будівництва, що рахуються на балансі ФФБ та іншої інформації, що буде відома Стороні-6 в процесі виконання функцій управителя, та буде корисною Стороні-2, 3 для проведення об'єктивного аудиту.
- 14.2. Після затвердження механізму реалізації Меморандуму та проведення аудиту, отримати корпоративні права землекористувача ЖК «Патріотика на озерах» (ТОВ «Контактбудсервіс» (код за ЄДРПОУ 32962703)) та, за необхідності, корпоративні права інших підприємств із групи компаній «Аркади» чи отримати права оренди на земельні ділянки за кадастровими номерами: [8 000 000 000:96:001:0013](#), [8 000 000 000:96:001:0011](#), [8 000 000 000:96:001:0013](#), [8 000 000 000:96:001:0010](#), [8 000 000 000:96:001:0009](#), [8 000 000 000:96:001:0008](#), на умовах, що діяли для попереднього землекористувача.
- 14.3. Отримати від Замовників будівництва Об'єктів, інших осіб, що не є Сторонами цього Меморандуму проектну та дозвільну документацію, робочу та технічну документацію, документацію зі спорудження зовнішніх інженерних мереж.

- 14.4. Провести коригування проектної документації з будівництва Об'єктів та внесення змін в дозвільні документи.
- 14.5. Має право змінити концепцію ЖК «Патріотика на озерах» на власний розсуд, здійснити коригування проекту та проектної документації, а також реалізовувати проект під власним брендом та за власною схемою продажу ~~комерційних житлових та нежитлових~~ площ за-для генерації максимальної вартості (не менше 10%) частини ~~комерційних житлових та нежитлових~~ площ (до 10%), кошти від продажу яких будуть направлятися на добудову ЖК «Патріотика» та ЖК «Еврика».
- 14.6. Має право на пільгові ставки орендної плати за земельні ділянки по ЖК «Патріотика» та земельні ділянки ЖК «Патріотика на озерах» (кадастрові номери зазначені в пункті 14.2. цього Меморандуму).
- 14.7. Має право на отримання гарантій Сторони-1 для залучення, у разі необхідності, кредитних коштів та додаткових джерел фінансування добудови ЖК «Патріотика» та «ЖК «Еврика», а також будівництва ЖК «Патріотика на озерах».
- 14.8. Має право та гарантії Сторони-1 не здійснювати фінансування та не брати участі в будівництві зовнішніх інженерних мереж та комунікацій, зазначених в пункті 12.1. цього Меморандуму, в частині будівництва таких мереж до межі земельних ділянок, де будеться ЖК «Патріотика на озерах», а на Сторону-3 чи Замовників будівництва ЖК не будуть покладені будь-які додаткові витрати в частині виконання технічних умов.
- 14.9. Має право відмовитися від участі у добудові ЖК «Патріотика», ЖК «Еврика» та реалізації всього Меморандуму, у випадку невиконання іншими Сторонами цього Меморандуму та/або третіми особами, в компетенції яких лежить вчинення дій, що будуть належним та достатнім виконанням положень цього Меморандуму, а таке невиконання не дає змогу Стороні-3 виконати свої зобов'язання, передбачені цим Меморандумом.

Пункт 14.9 доповнити частиною другою такого змісту: Відмова від виконання цього Меморандуму лише в частині добудови ЖК «Патріотика» та ЖК «Еврика» не допускається. Відмова від виконання цього Меморандуму у частині добудови ЖК «Патріотика» та ЖК «Еврика» автоматично має своїм наслідком припинення для Сторони -3 можливості здійснення будівництва ЖК «Патріотика на озерах» (або ЖК з іншою назвою, що буде споруджуватися на ділянках площею 176 га кадастрові номери зазначені в пункті 14.2. цього Меморандуму, що були відведені для будівництва ЖК «Патріотика на озерах») та передачу прав на здійснення будівництва на таких земельних ділянках до іншого забудовника, що буде готовий взяти на себе зобов'язання з добудови ЖК «Патріотика» та ЖК «Еврика».

14.9. Відповідальним за виконання цього пункту частини 2 є Сторона-1 як особа, у повноваження якої відповідно до п.11 статті 31 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» входить організація роботи, пов'язаної із завершенням будівництва багатоквартирних житлових будинків, що споруджувалися із залученням коштів фізичних осіб, у разі неспроможності забудовників продовжувати таке будівництво. При цьому Сторона-1 має внести умови, передбачені частиною 2 цього пункту до договорів оренди земельних ділянок, де будеться ЖК «Патріотика на озерах» (земельні ділянки за кадастровими номерами: 8 000 000 000:96:001:0013, 8 000 000 000:96:001:0011, 8 000 000 000:96:001:0010, 8 000 000 000:96:001:0009, 8 000 000 000:96:001:0008).

- 14.10. Після виконання пунктів 1-11 цього Меморандуму та зобов'язань інших Сторін цього Меморандуму, ~~Дирекція з питань добудови ЖК~~ Сторона-3 зобов'язана здійснити всі необхідні дії для виконання робіт з добудови ЖК «Патріотика», ЖК «Еврика».

При цьому, строки виконання робіт із добудови ЖК «Патріотика», ЖК «Еврика» не повинні перевищувати трьох років з моменту отримання корпоративних прав на компанії групи

Отформатировано: Основной текст2, Отступ: Слева: 1,9 см, Справа: 0,04 см, интервал После: 20 пт, Междустр.интервал: множитель 1,15 ин, без нумерации, Поз.табуляции: 2,51 см, по левому краю

Отформатировано: не выделение цветом

Отформатировано: Шрифт: 12 пт, полужирный

~~«Аркада» мають бути не довгими за строки реалізації І, ІІ, ІІІ черг будівництва ЖК «Патріотика на озерах».~~

- 14.11. Механізми залучення коштів для фінансування, строки фінансування розробляються та знаходяться в зоні відповідальності Сторони-3 та Сторони-6, а погоджуються та затверджуються зі ~~Стороною-3 та~~ Стороною-4.

15. Права і Обов'язки Сторони-4 по реалізації Меморандуму:

- 15.1. Забезпечувати координацію серед інвесторів та формування позиції від імені всіх інвесторів щодо ключових питань, які належать до сфери прийняття рішень інвесторами.

- 15.2. Здійснювати контроль та сприяти шляхом активної участі в своєчасному виконанні іншими Сторонами цього Меморандуму своїх зобов'язань та/або третіми особами, в компетенції яких лежить вчинення дій, що будуть необхідні для досягнення мети цього Меморандуму та виконання його зобов'язань.

- ~~15.3. Здійснювати контроль та забезпечувати Сприяти формуванню серед інвесторів позиції сумлінного ставлення до виконання власних зобов'язань за договором інвестування та придбання майнових прав на об'єкт інвестування (об'єкт нерухомості). Своєчасно щодо оплати з боку Інвесторів, що не повністю провели оплату за свій об'єкт інвестування, платежів протягом періоду будівництва. Графіки оплат по платежам не можуть бути довгими за дату прийняття житлового будинку до експлуатації. Якщо укладені раніше договори мають графіки оплат що слідують за датою прийняття будинків до експлуатації, то відповідні графіки строків оплат коригуються на період до завершення будівельних робіт та прийняття будинку до експлуатації, а Сторона 4 забезпечує внесення відповідних змін до графіків оплат.~~

Отформатовано: зачеркнутый

Отформатовано: зачеркнутый

- 15.4. Оплати чергових платежів відновлюються Інвесторами протягом 7 (семи) днів з дня відновлення будівництва відповідного об'єкту інвестування (об'єкту нерухомості) ЖК «Патріотика» та ЖК «Єврика».

- 15.5. Реагувати на бездіяльність посадових осіб та державних органів, якщо відповідні дії необхідні для виконання Стороною 2, 3 або іншими Сторонами своїх зобов'язань за цим Меморандумом.

- 15.6. Провести переговори з інвесторами ЖК «Патріотика на озерах» та сприяти в оформленні заміни їх Об'єктів інвестування на Об'єкти, що вільні в ЖК «Патріотика» та ЖК «Єврика» щодо можливості реалізації пунктів 11.1 та 11.2 цього Меморандуму.

16. Права та обов'язки Сторони-5 по реалізації Меморандуму:

- 16.1. Забезпечує комунікацію між Сторонами цього Меморандуму та попереднім власником групи компаній «Аркади» за для можливості проведення аудитів, передачі корпоративних прав та виконання інших положень цього Меморандуму.

- 16.2. Сприяє в наданні з боку осіб, що не виступають Сторонами цього Меморандуму, документів та інформації, необхідної для проведення аудиту згідно пункту 1, 2 цього Меморандуму.

- 16.3. В межах повноважень сприяє у виконанні Сторонами цього Меморандуму своїх зобов'язань та реалізації прав.

- 16.4. Відповідальний за взаємодію та належне виконання органами державної влади, місцевого самоврядування та її посадових осіб функціональних обов'язків, сприяння Сторонам у реалізації цього Меморандуму.

- 16.5. Допомогає Стороні-2 в координації та виконанні пункту 12 цього Меморандуму.

17. Права і Обов'язки Сторони-6 по реалізації Меморандуму:

- 17.1. Прийняти в управління ФФБ щодо ЖК «Патріотика», ЖК «Патріотика на озерах» та ЖК «Єврика».

- 17.2. Здійснити фінансовий аудит активів ФФБ та надати інформацію щодо суми наявних на банківських рахунках коштів, що можуть бути профінансовані ФФБ на добудову ЖК «Патріотика» та ЖК «Єврика», інформацію про суму коштів, що планується отримати від Інвесторів в частині не сплачених платежів по розстрочкам, а також коштів, що можна

отримати від продажу не реалізованих ~~комерційних житлових та нежитлових~~ площ в ЖК «Патріотика» та ЖК «Еврика». Термін проведення цього аудиту не повинен перевищувати трьох місяців з моменту вступу в законну силу відповідних судових рішень про зміну управителя ФФБ.

- 17.3. Організувати роботу та взаємодію з інвесторами Об'єктів будівництва.
- 17.4. Провести переговори з інвесторами ЖК «Патріотика на озерах» та забезпечити юридичне оформлення заміни їх Об'єктів інвестування на Об'єкти ~~інвестування, що виникли~~ в ЖК «Патріотика» ~~або~~ ЖК «Еврика».
- 17.5. У разі необхідності, здійснити переукладення Генеральних договорів щодо будівництва ЖК «Патріотика» та ЖК «Еврика» із новими компаніями Забудовниками.
- 17.6. Брати участь та сприяти в залученні додаткових джерел фінансування, в тому числі кредитування, для можливості профінансувати в повному обсязі добудову ЖК «Патріотика» та ЖК «Еврика».
- 17.7. Надавати Сторонам цього Меморандуму та інвесторам фінансову звітність щодо активів ФФБ раз на місяць.
- 17.8. Розробити спільно зі Стороною-2, 3, 4 та надати на затвердження графік фінансування процесу добудови 39 житлових будинків окремо по кожному будинку.

~~17.8, 17.9.~~ Сторони домовились, що винагорода за управління коштами довіритель ФФБ не буде перевищувати 1.9%, а комісія за перерахування коштів забудовнику буде становити не більше 1 (одного) %. Дана умова має бути закріплена Генеральним договором між Стороною-6 та Забудовником.

Отформатировано: русский

Отформатировано: русский

18. Права і Обов'язки Сторони-7 по реалізації Меморандуму:

- 18.1. Відповідальна та забезпечує проведення аудиту, необхідного аналізу недобудованих житлових будинків, що споруджувались із залізобетонних конструкцій, фінансового розрахунку та надає одночасно із завершенням виконання Сторонами пункту 1 цього Меморандуму висновок про технічний стан залізобетонних конструкцій, придатності їх подальшого використання у недобудованих будинках та суму коштів, що необхідно витратити на завершення їх будівництва.
- 18.2. Протягом 10 (десяти) днів з дня виконання пункту 2 цього Меморандуму зобов'язана надати Дирекції з питань добудови ЖК для вивчення та врахування в загальні строки виконання будівельних робіт – строки та етапи добудови будинків окремо по кожному будинку.
- 18.3. Відповідальна за організацію виробничого процесу виготовлення залізобетонних конструкцій, необхідних для спорудження, та дотримання строків щодо добудови кожного із житлових будинків, по яким будуть надані графіки добудови.
- 18.4. Делегує свого представника для постійної роботи в Дирекції.

19. Права і Обов'язки Сторони-8 по реалізації Меморандуму:

- 19.1. Забезпечити своєчасне надання Стороні-3 документів та інформації згідно запитуваного переліку, яка буде необхідна для проведення аудиту згідно пунктів 1-2 цього меморандуму, а також сприяти в швидкому проведенні вказаних аудитів.
- 19.2. Гарантувати та забезпечити своєчасну передачу корпоративних прав компаній на виконання положень пункту 4 цього Меморандуму.
- 19.3. Надавати інформацію та сприяти Сторонам під час реалізації цього Меморандуму та його мети.

20. Здійснення контролю для досягнення мети цього Меморандуму.

- 20.1. Для належного та своєчасного виконання цього Меморандуму та виконання Стороною-4 функцій контролю за станом реалізації завдань і зобов'язань Сторонами, дотримання графіку фінансування та будівництва, контролю за видатками має бути сформована «**Дирекція з питань добудови ЖК**» (надалі – Дирекція).
- 20.2. До складу Дирекції входитиме:

- 1 представник Сторони-1 а також бажаючі керівники структурних підрозділів Сторона-1;
- Сторона-2;
- 2-3 представника Сторони-3;
- ~~3-6 представника-представників~~ Сторони-4 (по ~~одному-два~~ від кожного ЖК);
- 1 представник від Сторони-6 під час обговорення фінансових питань та дотримання графіків фінансування;
- 1 представник Сторони-7.

20.3. Дирекція має наступні повноваження:

- Здійснювати функцію контролю та погоджуючої Сторони стосовно аналізу, погодження графіків фінансування та будівництва;
- Організує проведення нарад за участю Генерального підрядника, Служби Замовника та інших відповідальних осіб, які будуть здійснювати добудову ЖК «Патріотика» та ЖК «Еврика»;
- Здійснює контроль за своєчасністю фінансування будівельних робіт з боку Сторони-6;
- Здійснює контроль за якістю та своєчасністю виконання будівельних робіт Стороною-3;
- Здійснює прийняття управлінських рішень щодо проблемних питань з добудови ЖК «Патріотика» та ЖК «Еврика».
- У разі неналежного виконання Стороною-6 своїх обов'язків по управлінню ФФБ ініціювати питання заміни управителя;
- Взаємодіяти по іншим питанням, що виникатимуть під час реалізації цього Меморандуму та процесу добудови ЖК.

20.4. Дирекція здійснює свою роботу на регулярній основі шляхом проведення засідань кожного вівторка о 10.00 з обов'язковим складенням короткого протоколу ходу засідання та прийнятих рішень. ~~(не підлягають публікації для широкого загалу).~~

20.5. Рішення Дирекції, що прийняті більшістю учасників ~~та з урахуванням позиції більшої більшості інвесторів~~, мають виконуватися в обов'язковому порядку.

Комерційні Житлові та нежитлові площі в ЖК «Патріотика на озерах», що мають бути реалізовані, а кошти перераховані на добудову ЖК «Патріотика» та ЖК «Еврика».

~~21.1.~~ Протягом 6 (шести) місяців ~~після виконання пунктів 1-4 з моменту підписання~~ цього Меморандуму та набрання останнім чинності, Сторона-3 зобов'язана здійснити коригування проекту ЖК «Патріотика на озерах» та внести відповідні зміни до дозволу на виконання будівельних робіт.

~~21.1-21.2.~~ Сторони домовились, що не менше 10% від усіх надходжень від реалізації житлових та нежитлових об'єктів нерухомості ЖК «Патріотика на озерах», будівництво яких здійснюватиметься на земельних ділянках за кадастровими номерами: 8 000 000 000:96:001:0013, 8 000 000 000:96:001:0011, 8 000 000 000:96:001:0010, 8 000 000 000:96:001:0009, 8 000 000 000:96:001:0008, будуть спрямовані на добудову ЖК «Патріотика» та ЖК «Еврика».

~~21.2.~~ Протягом 10 (десяти) днів з дня виконання пункту 21.1. Сторона 3 за погодженням зі Стороною 4 та спільно за участю Сторони 6 готують протокол розподілу площ в Об'єкті будівництва (ЖК «Патріотика на озерах» або інша назва ЖК), де визначають комерційні об'єкти, які будуть закріплені як «*Частка на добудову*» та кошти від продажу яких мають бути направлені на добудову ЖК «Патріотика» та ЖК «Еврика».

~~21.3.~~ Частка на добудову — це фіксований відсоток комерційних площ, що складає до 10 (десяти) відсотків від кількості комерційних площ, взятих із останньої затвердженої Експертизи проектної документації (за результатом отримання якої внесені відповідні зміни до дозволу на виконання будівельних робіт), а кошти від продажу таких комерційних площ мають бути направлені виключно на добудову ЖК «Патріотика» та ЖК «Еврика». Під час розрахунку

Отформатовано: зачеркнутый

Отформатовано: Шрифт: полужирный

Отформатовано: украинский

Отформатовано: не выделение цветом

Частки на добудову враховуються положення пункту 11.2. цього Меморандуму та кількість метрів квадратних переданих інвесторам в ЖК «Патріотика на озерах».

ПІДПИСИ СТОРІН

Голова ГО «ОБ'ЄДНАННЯ ІНВЕТОРІВ ЖК «ЕВРИКА», «ПАТРІОТИКА» ТА «ПАТРІОТИКА НА ОЗЕРАХ»

Щербakov В.О.

Отформатировано: Отступ: Слева: 2,06 см

Отформатировано: Шрифт: полужирный

4) Від Довірителів (по три Довірителі від кожного ЖК):

Від житлового комплексу «Патріотика»:

Моляренко В.С.

Прохоренко І.І.

Отформатировано: Отступ: Слева: 2,06 см

Від житлового комплексу «Патріотика на озерах»:

Ю.В.

Жвава І.С.

Отформатировано: Отступ: Слева: 2,06 см

Від житлового комплексу «Еврика»:

Моісеєнко І.І.

Преснякова Л.В.

Отформатировано: Отступ: Слева: 2,06 см