

# МЕМОРАНДУМ

## *про взаємодію і співпрацю при відновленні будівництва житлових комплексів АТ АКБ «АРКАДА»*

*м. Київ*

*— грудня 2020 року*

За всебічного сприяння та підтримки Президента України, Міністерства внутрішніх справ України, Київської міської державної адміністрації та Київського міського голови, керуючись необхідністю дотримання прав та невід'ємних інтересів громадян України та територіальної громади міста Києва, з прагненням запобігти кризовій ситуації на ринку нерухомості України, усвідомлюючи необхідність спільних дій, спрямованих на поновлення довіри та партнерських відносин між учасниками містобудівної діяльності, з метою ефективної взаємодії щодо реалізації заходів, спрямованих на добудову житлових комплексів Акціонерного товариства Акціонерний комерційний банк «АРКАДА» у місті Києві,

**1. Товариство з обмеженою відповідальністю "STOLITSA GROUP"** в особі директора Соколовського Едуарда Степановича, з однієї сторони, та

**2. Товариство з обмеженою відповідальністю «ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ «ГАРАНТ КАПІТАЛ»** в особі директора Білічак Христини Володимирівни, з іншої сторони, та

**3. Довірителі Фондів фінансування будівництва виду А «Патріотика»** (житлові комплекси «Патріотика» та «Патріотика на озерах») та «Еврика» (житловий комплекс «Еврика»), а також покупці майнових прав на об'єкт нерухомості в житлових комплексах «Еврика», «Патріотика» та «Патріотика на озерах» (далі – Довірителі), від імені яких діє Громадська організація «ОБ'ЄДНАННЯ ІНВЕСТИТОРІВ ЖК «ЕВРИКА», «ПАТРІОТИКА» ТА «ПАТРІОТИКА НА ОЗЕРАХ» в особі Голови організації Щербакова Віталія Олеговича, з третьої сторони,

а разом далі по тексту іменуються «Сторони», уклали цей Меморандум та домовились про таке:

### **Розділ 1. Мета і предмет Меморандуму**

1.1. Метою цього Меморандуму є консолідація зусиль Сторін щодо якнайшвидшого відновлення та подальшого завершення будівництва 39 житлових багатоповерхових будинків в житлових комплексах «Еврика», «Патріотика» та «Патріотика на озерах», що

будувалися під управлінням Акціонерного товариства Акціонерний комерційний банк «АРКАДА» (далі – АТ АКБ "АРКАДА").

1.2. Предметом цього Меморандуму є спільна діяльність Сторін задля досягнення мети Меморандуму, що здійснюється шляхом підготовки та реалізації спільних заходів та проектів із залученням представників Довірителів відповідних фондів фінансування будівництва (далі – Об'єктів).

## **Розділ 2. Напрямки співпраці Сторін**

2.1. Задля досягнення мети цього Меморандуму Сторони домовились про співпрацю за такими напрямками:

2.1.1. ТОВ "STOLITSA GROUP" відновлює будівництво Об'єктів, здійснює завершення такого будівництва та проводить передачу Довірителям відповідних об'єктів нерухомості, згідно з умовами цивільно-правових угод, укладених між АТ АКБ «АРКАДА», Довірителями (інвесторами) та Забудовниками ТОВ «БУДЕВОЛЮЦІЯ» та ТОВ «АРКАДА-БУДІВНИЦТВО» в наступних Об'єктах, що будувалися під управлінням АТ АКБ «АРКАДА» у місті Києві, а саме: житловий комплекс «Єврика», житловий комплекс «Патріотика» та житловий комплекс «Патріотика на озерах».

2.1.2. Фінансовий, технічний, юридичний аудити з метою відновлення будівництва Об'єктів, наведених у п. 2.1.1 цього Меморандуму, проводяться спільними зусиллями ТОВ "STOLITSA GROUP", ТОВ "ФК ГАРАНТ КАПІТАЛ" та за участі представників Довірителів.

2.1.3. Заходи з відновлення будівництва Об'єктів, наведених у п. 2.1.1 цього Меморандуму, розпочинаються після проведення фінансового, технічного, юридичного аудитів кожного з таких Об'єктів протягом 4 (чотирьох) місяців з дати підписання даного Меморандуму.

2.1.4. У першу чергу до органів державного архітектурно-будівельного контролю мають бути подані документи для введення в експлуатацію та отримані сертифікати ДАБІ будинків, що знаходяться на завершальному етапі будівництва: №14, №15, №18 житлового комплексу «Єврика» та №16, №26 житлового комплексу «Патріотика».

2.1.5. Початок продажу та будівництва житлового комплексу «Патріотика на озерах» не застосовується як визначальний фактор пріоритизації початку, продовження та закінчення будівництва інших Об'єктів.

При цьому, Сторони домовились вчиняти всі залежні від себе дії, необхідні для сприяння якомога швидшому початку та безпроблемному процесу будівництва житлового комплексу «Патріотика на озерах».

2.1.6. ТОВ "STOLITSA GROUP" вживатиме заходи для забезпечення збереження будівельних матеріалів, конструкцій, комунікацій та Об'єктів в цілому, а також охорони всіх Об'єктів будівництва з моменту підписання даного Меморандуму.

2.1.7. Довірителі (інвестори) Об'єктів, наведених у п. 2.1.1 цього Меморандуму поновлюють щомісячні виплати за невикуплені квадратні метри об'єктів інвестування після повного та безумовного передання прав і обов'язків забудовника/фондів фінансування будівництва від Забудовників АТ АКБ «АРКАДА» до ТОВ "STOLITSA GROUP", про що Довірителям (інвесторам) має бути офіційно повідомлено.

2.1.8. Після передачі від Забудовників АТ АКБ «АРКАДА» до ТОВ "STOLITSA GROUP" прав і обов'язків на будівництво Об'єктів, наведених у п. 2.1.1 цього Меморандуму, вартість оплачених довірителями (інвесторами) квадратних метрів Об'єктів інвестування не може бути збільшена. Новий замовник будівництва або будь-яка інша особа не має права вимагати у довірителів (інвесторів) здійснення доплати за оплачені квадратні метри Об'єктів інвестування.

2.1.9. Фактичне відновлення будівельних робіт планується у строк протягом 4 (чотирьох) місяців з дати підписання даного Меморандуму.

Сторони розуміють та погоджуються, що поточні заплановані строки прийняття в експлуатацію об'єктів будуть змінюватися. При цьому, всі будинки, які на момент підписання даного Меморандуму вже були розпочаті будівництвом та на будівництво яких здійснювалось залучення коштів Довірителів, мають бути введені в експлуатацію не пізніше 3 (трьох) років з моменту підписання даного Меморандуму.

2.1.10. Графік фінансування, відновлення будівельних робіт та термін введення в експлуатацію кожного будинку має бути напрацьований та підписаний не пізніше, ніж через 1 (один) місяць після підписання даного Меморандуму.

2.1.11. Невід'ємним додатком цього Меморандуму має бути напрацьована в термін протягом 1 (одного) місяця з моменту підписання Меморандуму та узгоджена Сторонами дорожня карта з відновлення будівництва житлових комплексів «Єврика», «Патріотика» та «Патріотика на озерах» та введення в експлуатацію 39 будинків в даних житлових комплексах.

2.1.12. ТОВ "STOLITSA GROUP" надає доступ представникам довірителів Об'єктів (активу інвесторів) до об'єктів будівництва, наведених у п. 2.1.1 цього Меморандуму, для проведення моніторингу стану та темпів будівельних робіт, залучає представників Довірителів (активу інвесторів) до виробничих нарад будь-яких рівнів, що стосуються будівництва Об'єктів.

2.1.13. Добудова Об'єктів буде здійснюватися ТОВ "STOLITSA GROUP" відповідно до затвердженої на дату підписання цього Меморандуму проектно-кошторисної документації без погіршення експлуатаційних характеристик будівельних матеріалів та без порушення технологічного процесу.

Сторони домовились, що можлива зміна проекту забудови житлових комплексів «Патріотика», «Патріотика на озерах» та «Єврика» обов'язково має бути погоджена з Довірителями. При цьому, Сторони домовились про необхідність будівництва в зазначених житлових комплексах запроектованих об'єктів соціальної інфраструктури (дитячі садки, школи, поліклініки, пожежне депо).

2.1.14. З метою прискорення отримання Довірителями (інвесторами) своїх квартир у будинках, термін прийняття в експлуатацію яких на дату підписання цього Меморандуму спливає, Сторони домовляються здійснювати відповідно до законодавства здачу Об'єктів у експлуатацію посекційно та/або, у разі можливості та без порушення норм безпеки, надавати можливість доступу довірителям (інвесторам) до своїх квартир для проведення ремонту.

2.1.15. ТОВ "STOLITSA GROUP", ТОВ "ФК "ГАРАНТ КАПІТАЛ" та/або інша особа, яка буде діяти як фонд фінансування будівництва Об'єктів, наведених у п. 2.1.1 цього Меморандуму, вносять необхідні зміни до Правил фінансування будівництва кожного з вказаних Об'єктів, які мають бути попередньо погоджені з Довірителями та не погіршувати існуючі умови, а за вимогою довірителя – і в індивідуальні договори про участь у Фонді фінансування будівництва. ТОВ «ФК «ГАРАНТ КАПІТАЛ» не збільшуватиме розмір плати за обслуговування Фондів фінансування будівництва для Довірителів.

2.1.16. Для прискорення відновлення будівництва та зменшення витрати часу на технічний аналіз стану будівництва Об'єктів, ТОВ "STOLITSA GROUP" може залучати до виконання будівельних робіт інженерно-технічних працівників, керівників проектів та інших фахівців, які працювали на відповідних Об'єктах під управлінням АТ АКБ «АРКАДА».

2.1.17. Сторони домовились про організацію спільних заходів шляхом проведення круглих столів, зустрічей з залученням представників Довірителів Об'єктів для здійснення контролю за ходом виконання цього Меморандуму.

2.1.18. Сторони визнають і підтверджують, що, у межах своїх повноважень, дбатимуть про забезпечення досягнення мети цього Меморандуму та докладатимуть спільних зусиль щодо його реалізації.

2.1.19. Питання взаєморозрахунків та розподілу прибутків між Забудовниками АТ АКБ «АРКАДА» та ТОВ "STOLITSA GROUP" щодо будівництва житлових комплексів за цим Меморандумом врегульовуються окремими договорами.

### **Розділ 3. Організація взаємодії і співпраці Сторін**

3.1. Для досягнення мети цього Меморандуму Сторони:

3.1.1. Визначають контактних осіб для проведення консультацій і розроблення пропозицій щодо організації діяльності робочих груп, спільних заходів та дій.

3.1.2. Залучають актив інвесторів до спільних зустрічей зі сторонами цього Меморандуму, в тому числі із замовниками, підрядниками, а також залучають до участі в формуванні графіків будівництва Об'єктів і їх узгодженні та до участі в робочих групах під час підготовки Об'єктів до відновлення будівництва та на всіх етапах до його завершення.

3.1.3. З метою якнайшвидшого відновлення будівництва Сторони, відповідальні за приймання-передачу будівельних майданчиків, вживають заходи щодо якомога швидшої передачі технічної, юридичної, іншої документації та здійснюють обмін інформацією необхідною для подальшої ефективної співпраці.

3.1.4. Публічно розповсюджують інформацію про взаємні дії шляхом використання всіх засобів зв'язку з громадськістю без шкоди для реалізації заходів та дій, необхідних для завершення будівництва Об'єктів.

3.1.5. Звертаються з клопотанням до державних органів та органів місцевого самоврядування щодо безперешкодного прийняття в експлуатацію завершених Об'єктів, відсутності будь-якого тиску на власників земельних ділянок, на яких ведеться будівництво Об'єктів, зокрема через судові справи або створення інших перешкод, спрощення обтяжень при отриманні і виконанні технічних умов по підключенню Об'єктів до міських інженерних комунікацій, тощо.

### **Розділ 4. Прикінцеві положення**

4.1. Цей Меморандум набирає чинності з дня його підписання та діє до повного виконання Сторонами зобов'язань, взятих на себе по цьому Меморандуму.

4.2. Будь-які зміни і доповнення до цього Меморандуму вносяться виключно за письмовою згодою Сторін, і стають невід'ємною частиною Меморандуму.

4.3. Меморандум укладено українською мовою у 3 (трьох) примірниках (по одному примірнику кожній Стороні), кожен з яких має однакову юридичну силу.

#### **Розділ 5. Сторони Меморандуму:**

**1) Директор ТОВ «STOLITSA GROUP»**

\_\_\_\_\_ Соколовський Е.С.

**2) Директор ТОВ «ФІНАНСОВА КАМΠΑНІЯ «ГАРАНТ КАПІТАЛ»**

\_\_\_\_\_ Білічак Х.В.

**3) Голова ГО «ОБ'ЄДНАННЯ ІНВЕСТИТОРІВ ЖК «ЕВРИКА», «ПАТРІОТИКА» ТА «ПАТРІОТИКА НА ОЗЕРАХ»**

\_\_\_\_\_ Щербаков В.О.

**4) Від Довірителів (по два Довірителі від кожного ЖК):**

Від житлового комплексу «Патріотика»:

\_\_\_\_\_ Моляренко В.С.

\_\_\_\_\_

Від житлового комплексу «Патріотика на озерах»:

\_\_\_\_\_ Жвава І.С.

\_\_\_\_\_

Від житлового комплексу «Єврика»:

\_\_\_\_\_ Моїсеєнко І.І.

\_\_\_\_\_

**5) Меморандум підписано за сприяння:**

Офісу Президента України

---

Народного депутата Верховної Ради України

\_\_\_\_\_ Ісаєнко Д В.

Міністерства внутрішніх справ

---

Київської міської державної адміністрації

---